PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ÅRVOLLVEIEN 58H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forsiden av energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Vedtekter, husordensregler og vedtekter garasjesameie

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet med garasjeplass
Årvollveien 58 H
0590 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Eilertsen
Dato: 28/04/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 996
Hjemmelshaver:	Kenneth Baranyi Eriksen
Seksjonsnummer:	71
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	6 744,5 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	15.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentligt nett
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, lekeapparater, sykkelparkering og sittegrupper. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av stål/ betong, kledd utvendig med trepanel.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår med oppgraderingsbehov av overflater, slik at oppgradering og vedlikehold bør påregnes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Elektriske panelovner.

ROMHØYDE:
2,41m i entré. 2,18m på bad. 2,42m i stue/kjøkken. 2,42m på soverom. 2,43m på soverom.

PARKERING:
Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i lukket parkeringskjeller på 15 m2.
- Mulig å montere el-bil lader.
- Gjesteparkering i gate.

Adkomst til leiligheten med heis og trapp i felles oppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

23- Malt enkelte vegger i stue, alle vegger ved soverom 1 og enkelte vegger ved soverom 2.
24- Byttet dusjhode og justert temperatur til dusj.
25- Malt enkelte vegger i stue/kjøkken.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		6				
2. Etasje	61			9	61	0
SUM BYGNING	61	6		9	61	0
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		15				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom og bad.

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Leiligheten er svært vanskelig å måle opp slik at avvik kan forekomme.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at biloppstillingsplass i garasje og utvendig bod i kjeller tilhører leiligheten, eller er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

28/04/2025

Espen Eilertsen



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil. (Speildør bør byttes)
- Dusj med forheng.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det registreres en sprukken veggflis mot gulv i dusjsonen. Overflatene forøvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller øvrige sprekker av betydning.

TG2 vurderes da det er sprukket veggflis i dusjsonen.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at membranen er fra byggeår.
Stålsluk med klemring av plast og synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende vegg for dusj, da dette er mot kjøkken og tilstøtende leilighet.

TG2 vurderes da membranen er i slutten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin med mekanisk avtrekk over komfyr.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, med unntak av at bryter til avtrekk over komfyr har løsnet.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da bryter til avtrekk har løsnet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Øvrige rom fremstår med slitasje på overflater og det bør påregnes oppgradering i tiden som kommer.
- Fuktskade i nedkant av dørlister på bad.
- Fuktmerke på dørblad fra bad.
- Enkelte hakk og slitasje ved parkettgulv. Gulvet bør slipes og lakkeres på nytt.

TG2 vurderes da overflatene har vesentlig slitasje

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, antatt fra byggeår 2005.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det registreres sprukket glass ved vindu på det ene soverommet.
Det bemerkes på generelt grunnlag at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert Ei-30, 40 db.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.
Innvendige slette trefyllingsdører.
Det registreres noe fuktmerker i nedkant av dør fra bad. Øvrige dører fremstår i normalt god stand.

TG3 vurderes da det er sprukket vindusglass på det ene soverommet

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget sydvent terrasse på
Støpt dekke, tekket med papp. Tremme gulv med terrassebord og rekkverk av stål, blendet med glass.
Sluk i gulv for avrenning av overvann.
Terrassen fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102 cm, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap i entré og fungerer etter hensikten.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er plassert fordelerskap i entré, men det savnes synlig lekkasjesikring til bad.

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra fordelerskap til bad.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder i blokka

---

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Det var sist inspisert i 2005
Det var rengjort i 2005
Anlegget ble sist fornyet i -
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 8 kurser ihht oversikt.
Ukjent styrke på hovedbryter.
Jordfeilbryter.

Sikringsskapet er tildekket med beslag rundt sikringer, slik at det ikke er mulig å kontrollere om skapet er branntett.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
- Bad: Skiftet termostat, og jordfeil automat til tilhørende kurs.
- Kjøkken : Skiftet ut jordfeil automat.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget fra byggeår

---

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen.
Planløsningen samsvarer med de godkjente tegningene og det er ikke utført søknadspliktige endringer etter byggeår.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er sprukket veggflis i dusjsonen.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen er i slutten av sin forventede levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da bryter til avtrekk har løsnet.
3.1	Andre rom
	TG2 vurderes da overflatene har vesentlig slitasje
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra fordelerskap til bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes da det er sprukket vindusglass på det ene soverommet
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250099

Selger 1 navn
Kenneth Baranyi Eriksen

Gateadresse
Årvollveien 58H

Poststed	Postnr
OSLO	0590

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: fuktskader på dør og dørlister, riss i flis i dusjsonen

Document reference: 125250099

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjhode, justert termostat i dusjbatteri.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: små sprekker rundt omkring mellom betongtak og vegger

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaden er malt minst en gang i min botid.

Arbeid utført av: vet ikke, gjort av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250099

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det foreligger påbegynt, ikke vedtatt, reguleringsplan for utbygging av boliger på nabotomta.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort en tilstandsvurdering i forbindelse med denne salgsprosessen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det er gjort vedtak om økt husleie på både leilighetssameie og garasjesameiet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250099

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250099

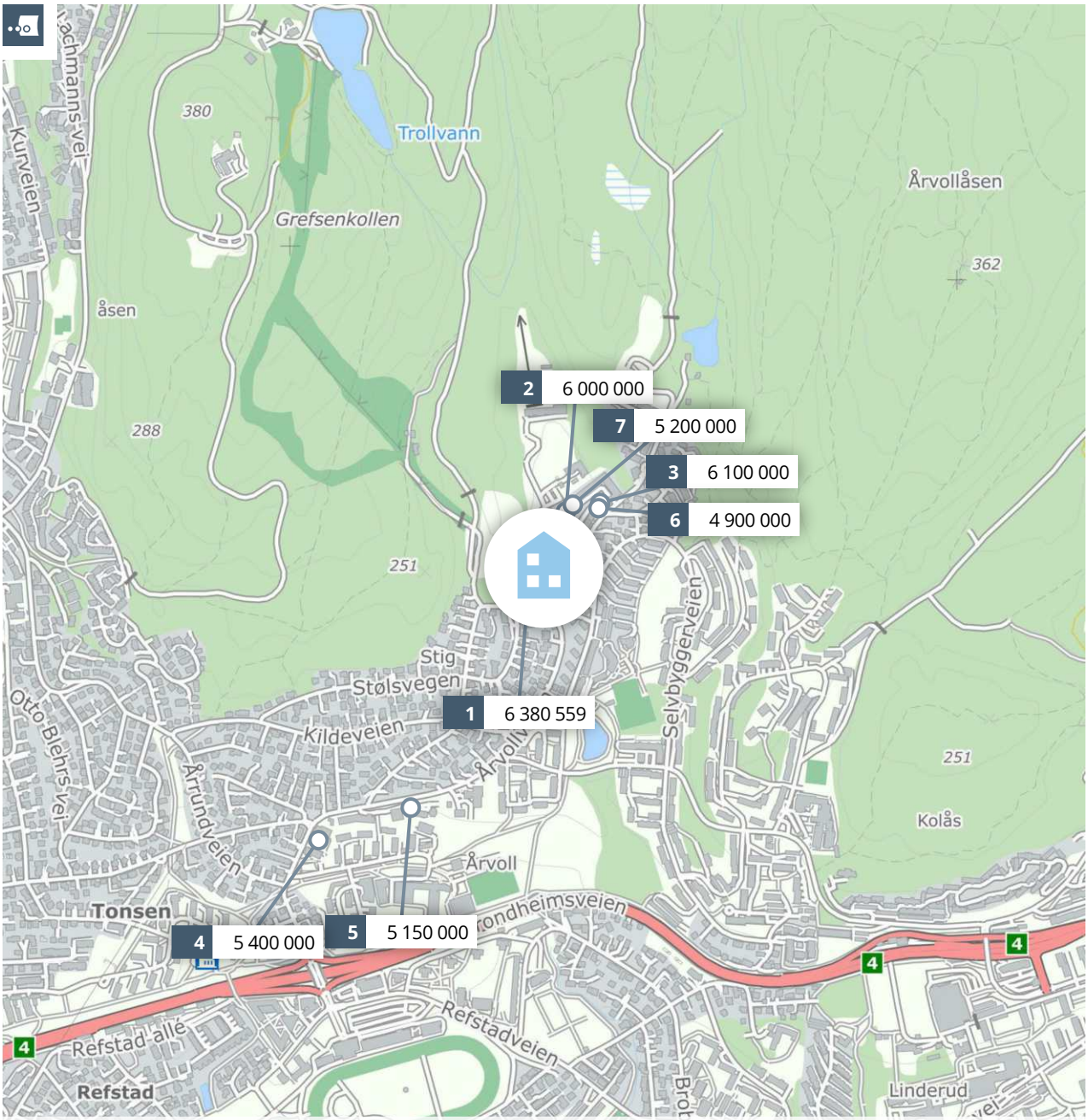
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Baranyi Eriksen	db533753c00dbe6143ce89b922a82e567796e207	23.04.2025 09:48:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250099

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

ÅRVOLLVEIEN 58 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 27.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollveien 58 H, 0590 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 86 BNR 996 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

4 950 000

9 062	4 959 062	81 296
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 230
Formue	1 754
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østreheimsveien 38				18.03.2024	5 800 000	**6 375 000**	5 559	6 380 559	**99 696**
	64 m²	2004	1. etg	2 sov						
2	Årvollveien 60 D				11.05.2023	5 600 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**89 552**
	67 m²	2006	3. etg	2 sov						
3	Årvollveien 52 H				21.08.2024	6 300 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**92 424**
	66 m²	2007	3. etg	2 sov						
4	Årvollveien 19				27.02.2025	5 300 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**87 097**
	62 m²	2013	2. etg	2 sov						
5	Årvollveien 31 B				28.11.2024	4 500 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**85 833**
	60 m²	1997	1. etg	1 sov						
6	Årvollveien 52 G				27.09.2024	4 900 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**85 965**
	57 m²	2007	2. etg	2 sov						
7	Årvollveien 60 F				06.09.2021	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**76 471**
	68 m²	2005	3. etg	2 sov						

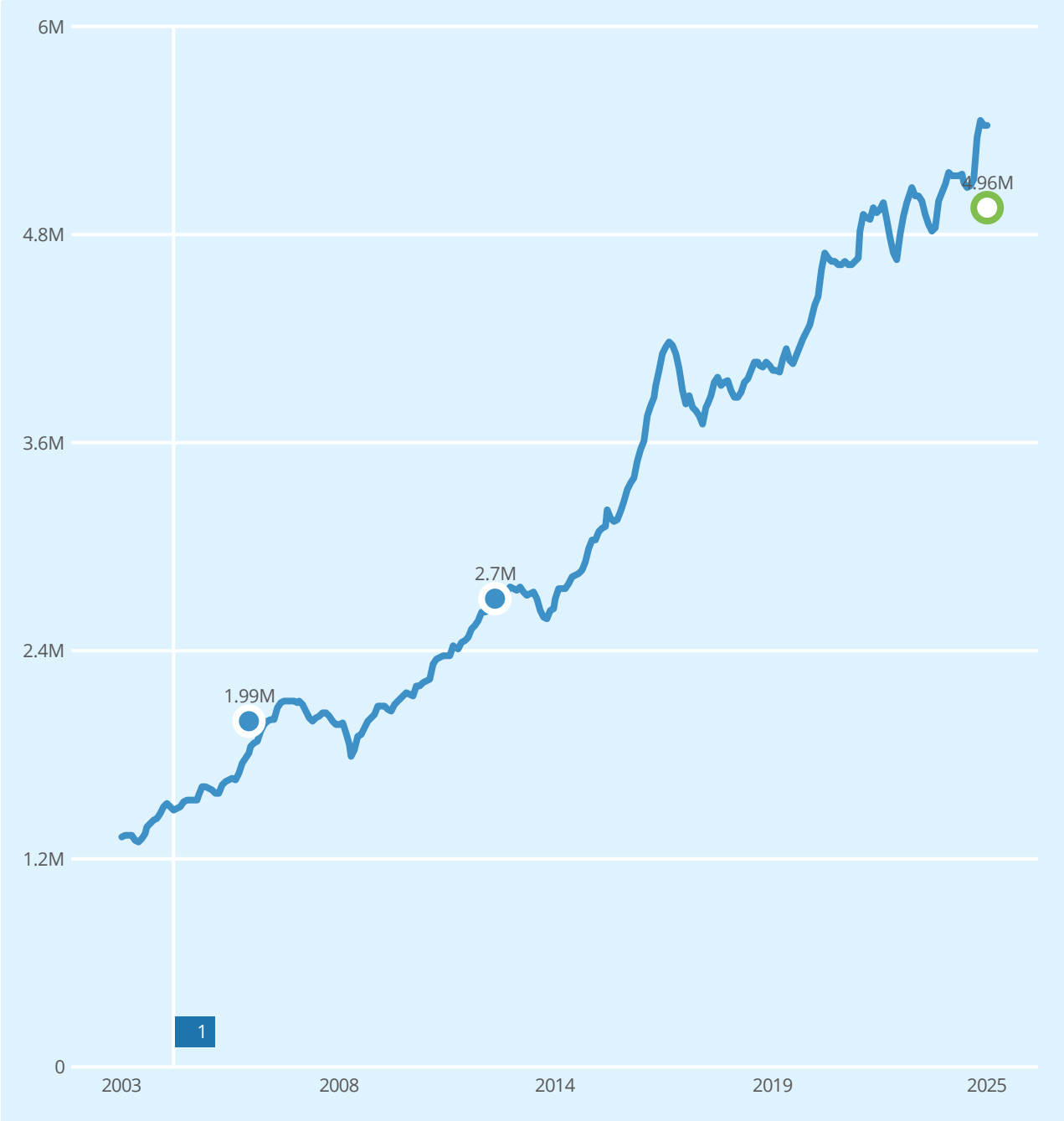
Lys 3-roms med solrik balkong og garasjeplass.

Leiligheten har bruksslitasje og standard fra byggeår.
Oppgradering må påregnes.

Veletablert og populært boligområde med umiddelbar nærhet til marka!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



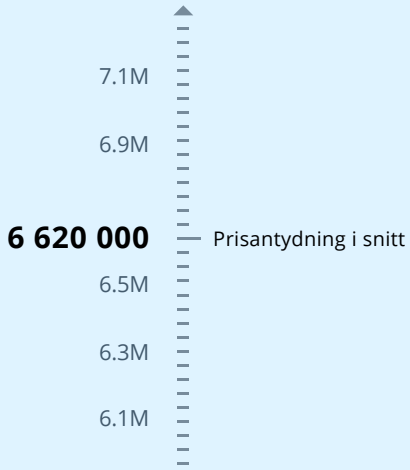
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2012	20.08.2012	03.09.2012	2 590 000	2 700 000	-	2 700 000
10.04.2006		10.04.2006	-	1 990 000	-	1 990 000

Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

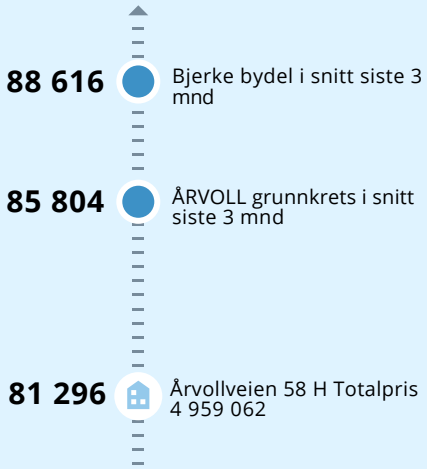


Solgt i snitt i løpet av

7
dager

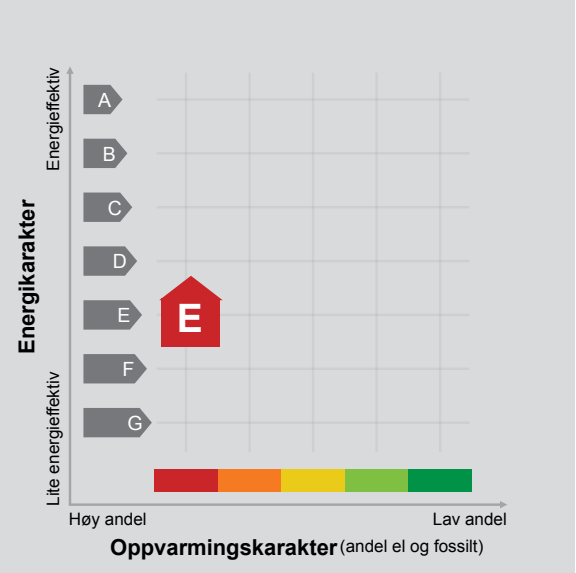
for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Årvollveien 58H
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81724385
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-106825
Dato	14.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

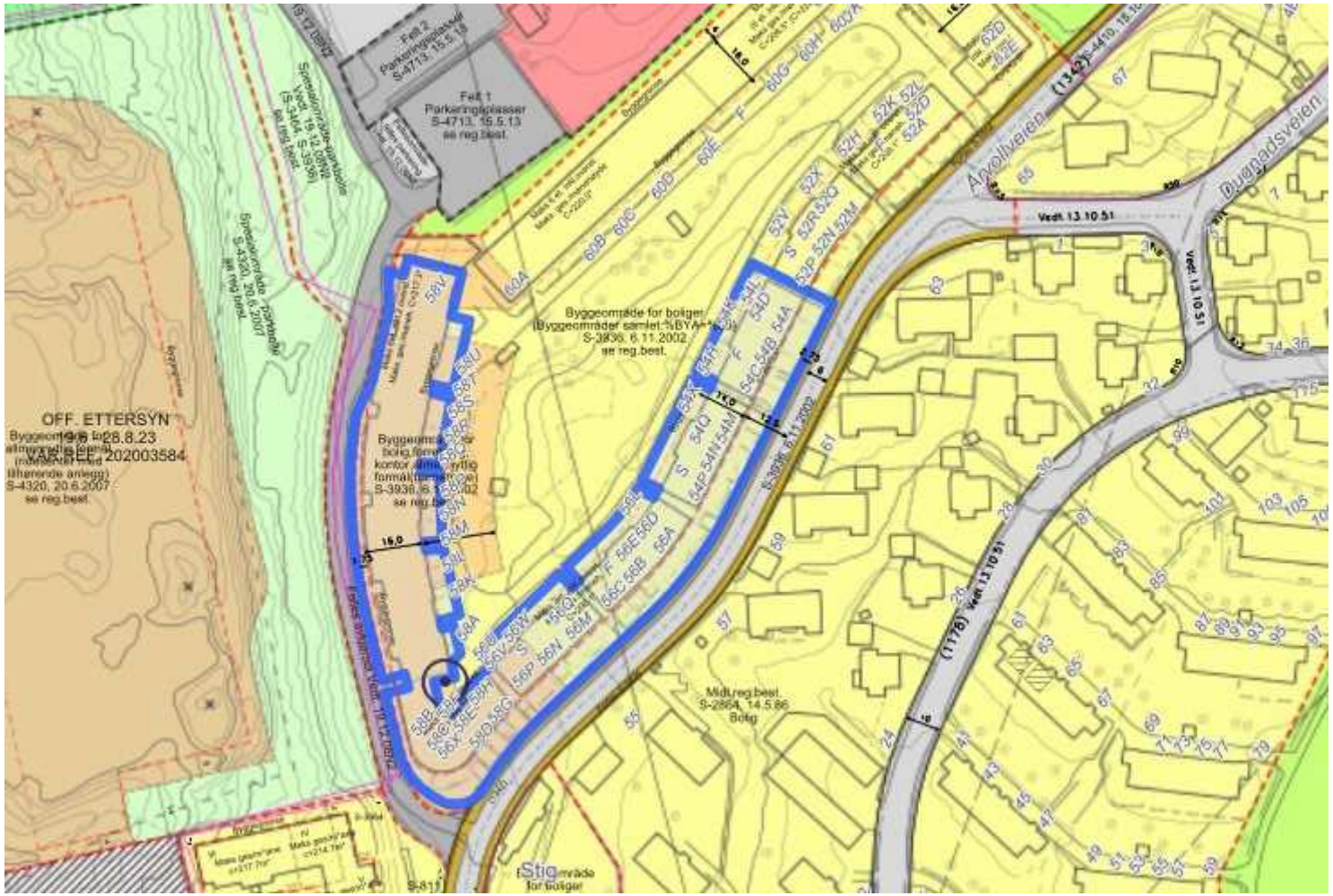
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Felt 2
Parkeringsplasser
S-4713, 15.5.13
Felt 1
Parkeringsplasser
S-4713, 15.5.13
se reg.best.
Byggeområde for bolger
(Byggeområder samlet %BYA
S-3936, 6.11.2002
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
Byggeområde for
VAK-SEF, 202003584
(tilhørende anlegg)
S-4320, 20.6.2007
se reg.best.
Midtreg.best
S-2864, 14.5.86
Bolig
Stigområde
for bolger
Akollveien
Dugnadsveien
Vedt. 13.10.51
(1178) Vedt. 13.10.51

Oslo

S-3936

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr.86 bnr. 979 m.fl.,fra industri til boliger,forretning,kontor, almennyttig formål(barnehage).

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200100052
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191208N2, 200100052

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: Årvollveien 56, gnr. 86 bnr. 979 m.fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på reguleringskart merket ØIP-2001-24, datert 25.09.2001 og revidert 14.06.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde - kjørevei, fortau
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering

§ 3. Utnyttelse

Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt bebygd areal, %-BYA= 35 %, beregnet for byggeområdene samlet. Oppfylte terrasser på inntil 1 m høyde skal ikke medregnes i %-BYA.

Innenfor byggeområde regulert til boliger, forretning, kontor og barnehage kan annet av de nevnte formål enn bolig tillates etablert med til sammen inntil 2000 m^2 T-BRA i 1. og 2. etasje.
Minimum 430 m2 T-BRA av disse skal benyttes til barnehage. Barnehagens uteareal på minimum 1,3 daa skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Etter nærmere dokumentasjon av senere redusert barnehagebehov, kan barnehagens T-BRA tillates benyttet til andre av planens reguleringsformål.

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet.
Underjordisk parkering tillates etablert innenfor byggelinje / byggegrense og under innvendig gårdsrom.
I indre gårdsrom kan tillates en mindre bygning tilhørende boligområdet, i maks 3 etasjer, med maks gesimshøyde 8 m, og maks T-BRA 50 m^2 i hver etasje. Endelig plassering skal vises i rammesøknad.

Maksimale gesims-/ mønehøyder og maksimalt tillatte etasjetall er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal tilpasses hovedformasjoner i terreng og landskap ved avtrapping innenfor de viste maksimale cotehøyder.

I bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) er maksimal høyde avhengig av at støygrensekrav for skytebanestøy tilfredsstilles ved hjelp av tiltak utenfor planområdet, jfr. § 11.

I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer inkludert overetasje og 4 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som er trukket min. 2,5 meter inn fra byggelinje mot veien. For å styrke bebyggelsens avslutning ved hver ende av byggeområdet mot Årvollveien kan en mindre del av overetasjen tillates lagt helt ut til byggelinjen.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) og 6 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som kan dekke inntil 60% av arealet til underliggende etasje. Slik overetasje tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 120 m2 BRA.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 6 etasjer inkludert 2 overetasjer, tillates overetasjer som kan dekke inntil 60% av arealet til hovedetasje. Slike overetasjer tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 190 m2 BRA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder forutsatt gitt en utforming som er integrert i en arkitektonisk helhet.

§ 5. Utforming

5.1

Bygninger og utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming, med høy kvalitet i prosjektering og utførelse. Innenfor planområdet skal boligene ha varierte størrelser. Alle boliger skal ha fasade mot to sider.

Alle boliger skal ha gangatkomst via indre gårdsrom. Alle leiligheter i første etasje skal ha egen atkomst til terreng. Boligene langs Årvollveien kan ha separate gangatkomster/ innganger fra fortausiden.

Det skal være trinnfri atkomst til hovedinngang for alle leiligheter som har hovedinngang fra indre gårdsrom. Hoveddelen av trapp- og heiskjerner skal føres ned til parkering på kjellernivå.

Det skal etableres gangforbindelser mellom det innvendige gårdsrommet og omkringliggende områder. Mot Årvollveien skal det etableres minst 7 slike forbindelser som ikke skal være overbygget, en lett overdekning kan tillates. Mot felles parkering og friområde skal det etableres minst 1 slik forbindelse.

Indre gårdsom skal opparbeides for variert lek og rekreasjon. Det skal etableres en intern gangvei som omslutter det indre gårdsrom. Maksimal helning for interne gangveier skal være 1:20, unntaksvis opp til 1:12. I østre del av gårdsrommet skal trebeplantning særlig vektlegges. Langs Årvollveien skal plantes trerekke. Naturlige vannløp som krysser området skal søkes innarbeidet i anlegget, evt. ved hel eller delvis gjenåpning.

5.2
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan lokale klimatiske konsekvenser, herunder vindforhold og kaldluftdrenasje skal håndteres.
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for material- og fargebruk.

§ 6. Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for gnr.86 bnr.979 og til parkering på terreng skal skje fra felles avkjørsel. Det samme gjelder atkomst for varelevering og annen nødvendig transport.
Fra felles avkjørsel skal det være kjøreatkomst til det indre gårdsrommet for utrykningskjøretøy.

§ 7. Parkering

Biloppstillingsplasser for boligene skal opparbeides etter følgende parkeringsnorm:

	Bil	Sykkel	Omsorgsboliger: Bil	Sykkel
1-rom	0,40	1,00	0,20	0,50
2 rom	0,80	1,30	0,40	0,65
3 rom	1,10	1,60	0,55	0,80
4 rom eller mer	1,20	2,50	0,60	1,65
Småhus	1,70			

Parkering for annet formål enn bolig skal avsettes med 10 plasser pr. 1000 m^2 BRA.

Minst 75% av alle plassene skal være under terreng på gnr. 86 bnr. 979. Øvrig parkering kan opparbeides på felles parkering (kfr. § 9).

§ 8. Offentlig trafikkområde

Det skal være fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser.

§ 9. Fellesområder

Fellesområder skal være felles for gnr. 86 bnr. 979 og gnr. 86 bnr. 458 og evt. senere utskilte parseller av disse.

9.1 Felles avkjørsel (gnr.86 bnr.978)
Gangareal skal skilles fra kjøreareal i felles avkjørsel. Felles avkjørsel skal skilles fra Årvollveien med nedsenket kantstein. Fortau skal være gjennomgående i Årvollveien.

9.2 Felles parkering
Felles parkering skal dekke skytebanens og friområdets parkeringsbehov. I tillegg skal den dekke deler av behovet for byggeområdet.
Biloppstillingsplasser skal her opparbeides etter følgende norm:

Skytebane:	1,5 plass pr. skytter og standplass.
Friområde:	minimum 20 plasser.
Byggeområde:	inntil 90 plasser.

Parkeringsarealet skal inndeles og omkranses med trebeplantning.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av

planområdet (utomhusplan) i henhold til lovens § 69. Utomhusplanen skal omfatte byggeområdene, felles avkjørsel og felles parkering. Målestokk skal være 1:200.
Planen skal vise gangveisystem med passasjer gjennom bygningene, beplantning, leke-/ ballplasser, sykkelparkering, renovasjonsrom, m.m. Den skal også redegjøre for kjøreatkomst for utrykningskjøretøy, innkjøring til parkering under bakkeplan, samt parkmessig opparbeiding av det indre gårdsrom.
For det indre gårdsrom skal det vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med trær. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for etappevis opparbeidelse av uteområdene. Utomhusarealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelser gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelser gis.

§ 11. Støy

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A, I)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.

Nødvendig tilleggskjerming for skytebanestøy utenfor planområdet utover dagens forhold må være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for boligene i bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) (jfr. § 4).

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 12. Jordforurensning

Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 13. Rekkefølgekrav

Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Oslo

V191208N2

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3464 og S-3936, som innebærer forskyving av adkomstvei, redusering av parkeringsarealet og regulering til spesialområde parkbelte.

Vedtaksdato: 19.12.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200606851
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3936, S-3464, 200606851

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ÅRVOLLVEIEN 56 ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3936, Gnr. 86, bnr. 979 m.fl.

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på reguleringskart merket ØIP-2001-24, datert 25.09.2001 og revidert 14.06.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde - kjørevei, fortau
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering
- ***Spesialområde – parkbelte/støyvoll, parkbelte***

§ 3. Utnyttelse

Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt bebygd areal, %-BYA= 35 %, beregnet for byggeområdene samlet. Oppfylte terrasser på inntil 1 m høyde skal ikke medregnes i %-BYA.
Innenfor byggeområde regulert til boliger, forretning, kontor og barnehage kan annet av de nevnte formål enn bolig tillates etablert med til sammen inntil 2000 m^2 T-BRA i 1. og 2. etasje.
Minimum 430 m2 T-BRA av disse skal benyttes til barnehage. Barnehagens uteareal på minimum 1,3 daa skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Etter nærmere dokumentasjon av senere redusert barnehagebehov, kan barnehagens T-BRA tillates benyttet til andre av planens reguleringsformål.

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet.
Underjordisk parkering tillates etablert innenfor byggelinje / byggegrense og under innvendig gårdsrom.
I indre gårdsrom kan tillates en mindre bygning tilhørende boligområdet, i maks 3 etasjer, med maks gesimshøyde 8 m, og maks T-BRA 50 m^2 i hver etasje. Endelig plassering skal vises i rammesøknad.
Maksimale gesims-/ mønehøyder og maksimalt tillatte etasjetall er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal tilpasses hovedformasjoner i terreng og landskap ved avtrapping innenfor de viste maksimale cotehøyder.

I bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) er maksimal høyde avhengig av at støygrensekrav for skytebanestøy tilfredsstilles ved hjelp av tiltak utenfor planområdet, jfr. § ~~11~~ ***12***.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer inkludert overetasje og 4 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som er trukket min. 2,5 meter inn fra byggelinje mot veien. For å styrke bebyggelsens avslutning ved hver ende av byggeområdet mot Årvollveien kan en mindre del av overetasjen tillates lagt helt ut til byggelinjen.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) og 6 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som kan dekke inntil 60% av arealet til underliggende etasje. Slik overetasje tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 120 m2 BRA.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 6 etasjer inkludert 2 overetasjer, tillates overetasjer som kan dekke inntil 60% av arealet til hovedetasje. Slike overetasjer tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 190 m2 BRA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder forutsatt gitt en utforming som er integrert i en arkitektonisk helhet.

§ 5. Utforming

5.1. Bygninger og utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming, med høy kvalitet i prosjektering og utførelse.
Innenfor planområdet skal boligene ha varierte størrelser. Alle boliger skal ha fasade mot to sider.

Alle boliger skal ha gangatkomst via indre gårdsrom. Alle leiligheter i første etasje skal ha egen atkomst

til terreng. Boligene langs Årvollveien kan ha separate gangatkomster/ innganger fra fortausiden. Det skal være trinnfri atkomst til hovedinngang for alle leiligheter som har hovedinngang fra indre gårdsrom. Hoveddelen av trapp- og heiskjerner skal føres ned til parkering på kjellernivå.

Det skal etableres gangforbindelser mellom det innvendige gårdsrommet og omkringliggende områder. Mot Årvollveien skal det etableres minst 7 slike forbindelser som ikke skal være overbygget, en lett overdekning kan tillates. Mot felles parkering og friområde skal det etableres minst 1 slik forbindelse.

Indre gårdsom skal opparbeides for variert lek og rekreasjon. Det skal etableres en intern gangvei som omslutter det indre gårdsrom. Maksimal helning for interne gangveier skal være 1:20, unntaksvis opp til 1:12. I østre del av gårdsrommet skal trebeplantning særlig vektlegges. Langs Årvollveien skal plantes trerekke. Naturlige vannløp som krysser området skal søkes innarbeidet i anlegget, evt. ved hel eller delvis gjenåpning.

5.2. Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan lokale klimatiske konsekvenser, herunder vindforhold og kaldluftdrenasje skal håndteres.
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for material- og fargebruk.

§ 6. Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for gnr.86 bnr.979 og til parkering på terreng skal skje fra felles avkjørsel. Det samme gjelder atkomst for varelevering og annen nødvendig transport.
Fra felles avkjørsel skal det være kjøreatkomst til det indre gårdsrommet for utrykningskjøretøy.

§ 7. Parkering

Biloppstillingsplasser for boligene skal opparbeides etter følgende parkeringsnorm:

	Bil	Sykkel	Omsorgsboliger: Bil	Sykkel
1-rom	0,40	1,00	0,20	0,50
2 rom	0,80	1,30	0,40	0,65
3 rom	1,10	1,60	0,55	0,80
4 rom el.mer	1,20	2,50	0,60	1,65
Småhus	1,70			

Parkering for annet formål enn bolig skal avsettes med 10 plasser pr. 1000 m^2 BRA.

Minst 75% av alle plassene skal være under terreng på gnr. 86 bnr. 979. Øvrig parkering kan opparbeides på felles parkering (kfr. § 9).

§ 8. Offentlig trafikkområde

Det skal være fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser.

§ 9. Fellesområder

Fellesområder skal være felles for gnr. 86 bnr. 979 og gnr. 86 bnr. 458 og evt. senere utskilte parseller av disse.

9.1. Felles avkjørsel ~~(gnr.86 bnr.978)~~
Gangareal skal skilles fra kjøreareal i felles avkjørsel. Felles avkjørsel skal skilles fra Årvollveien med nedsenket kantstein. Fortau skal være gjennomgående i Årvollveien.

9.2. Felles parkering
Felles parkering skal dekke skytebanens og friområdets parkeringsbehov. I tillegg skal den dekke deler av behovet for byggeområdet.
Biloppstillingsplasser skal her opparbeides etter følgende norm:
Skytebane: 1,5 plass pr. skytter og standplass.
Friområde: minimum 20 plasser.
Byggeområde: inntil 90 plasser.

Parkeringsarealet skal inndeles og omkranses med trebeplantning.

§ 10. ~~**Utomhusplan**~~ ***Spesialområde - parkbelte/støyvoll, spesialområde – parkbelte***
Støyvoll/ parkbelte skal opparbeides som støyvoll opp til kote 214,0 meter.
Parkbeltene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 11. (tidligere § 10) **Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse etter § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av

planområdet (utomhusplan) ihht. lovens § 69. Utomhusplanen skal omfatte byggeområdene, felles avkjørsel og felles parkering. Målestokk skal være 1:200.
Planen skal vise gangveisystem med passasjer gjennom bygningene, beplantning, leke-/ ballplasser, sykkelparkering, renovasjonsrom, m.m. Den skal også redegjøre for kjøreatkomst for utrykningskjøretøy, innkjøring til parkering under bakkeplan, samt parkmessig opparbeiding av det indre gårdsrom.
For det indre gårdsrom skal det vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med trær. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for etappevis opparbeidelse av uteområdene. Utomhusarealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelser gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelser gis.

§ 12. (tidligere § 11) **Støy**

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A,I)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse.
Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.
Nødvendig tilleggskjerming for skytebanestøy utenfor planområdet utover dagens forhold må være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for boligene i bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) (jfr. § 4).

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 13. (tidligere § 12) **Jordforurensning**

Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 14. (tidligere § 13) **Rekkefølgekrav**

Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.


Årvollveien
Årvollveien
Årvollveien
Dugnadsveien
Selvbyggerveien
86 / 1010
86 / 1008
86 / 997
86 / 439
86 / 1001
86 / 458
218.7
212.3
212.1
202.1

V E D T E K T E R

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE 1
org. nr. 988683248
(sist endret på ordinært sameiermøte 12.03.2019.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Årvollskogen Boligsameie I. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. juni 2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

1) Sameiet består av 147 boligseksjoner på eiendommen gnr. 86, bnr. 997 i Oslo kommune.

2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3) Eiendommen gnr. 86, bnr. 997, Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i.

4) Formålet med Årvollskogen Boligsameie I er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

1-3 Sameiebrøk
For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæring om seksjonering, datert 19. juli 2006.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare

nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(3) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(4) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Dersom en sameierdriver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlige forhøyede fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at sameieren skal bære den aktuelle forhøyelsen. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før slike saker behandles skal innstilling foreligge fra styret.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6 -1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Det kan velges inntil fem varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmene har samtykket, gjøre vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige
- Tilføyelse eller endring av vedtektene

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med på samme måte som ordinært årsmøte. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

8-11.1 et søksmål mot en selv eller ens nærstående
8-11.2 ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
8-11.3 et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
8-11.4 pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og /eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter somsameiet måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre – herunder ivareta vedlikehold av felles lekeplass, felles postkassestativ, felles standplass for søppelcontainere, deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER
FOR
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 14.03.2023

INNLEDNING

I Årvollskogen bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i Årvollskogen.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere/leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi Årvollskogen Boligsameie 1 et vennlig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om å følge de regler som er satt opp. Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

ENHETSKONTAKTER

Hver enhet (oppgang/rekkehus) må velge en kontaktperson;
2 representanter for Pynten
1 representant for hver oppgang i Buen
1 representant for hver av rekkehusene/takleilighetene 1-4.

Enhetsansvarlige utgjør et kontaktledd mellom enhetens beboere og styret, og skal organisere fellesaktiviter for enheten.

Enhetsansvarlig skal innkalle beboerne i enheten til et møte i første kvartal hvor det velges ny representant.

Styret innkaller til et årlig fellesmøte med alle enhetsansvarlige.

FELLESAREALER UTE

Parkering

Parkering ved innkjørsel til parken er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer samt renovasjon.
Parkering er forbudt i parken samt på adkomstveien til garasjen. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom over lengre tid.

Parken

Kjøring i parken er kun tillatt ved flytting og annen større varetransport.
Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Arealene skal holdes rene og ryddig.

Leking, grilling eller lignende aktiviteter i parken begrenses fra 09:00-23:00.

Det er båndtvang i parken.

Parkregler

DE 10 PARKVETTREGLER:

1. Vi skal behandle parken som om det var vår private hage
2. Alle personlige eiendeler skal fjernes fra parken etter bruk
3. All ballspill er forbudt, men lek er tillatt
4. Fordeling av vanningsområder settes av styrene i sameie 1-3
5. All bruk av engangsgrill er forbudt
6. Vannspredere brukes under oppsyn av voksne
7. Lufting av hund i parken er ikke tillatt
8. Personlige eiendeler skal ikke henstilles på fellesområdene
9. Avfall skal ikke henstilles utenfor søppel- og papircontainer
10. Ta initiativ dersom du har forslag til trivselsfremmende tiltak

Søppel

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Alt søppel skal kastes i beholder. Det er ikke tillat å sette søppel ved siden av beholder. Let etter ledig beholder dersom den nærmest din seksjon er full.

Papp og papir rives opp og legges i egne containere, som er plassert på området.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Brobekk gjenbruksstasjon. Styret bestiller egne containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

OPPGANGER OG KORRIDORER

Låsing av ytterdører

Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid. Beboere bes være oppmerksom på at dørene går i lås.

Ekstra kopier av nøkler bestilles via styret.

Skilting

Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilt på postkasse og ringeklokke. Skilt bestilles via styret.

Postkasser og entrépartier for den enkelte boenhet skal være merket med seksjonsnummer.

Opphold/lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

Plassering av utstyr
I trapper, fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Dette er svært viktig da oppgang er rømningsvei. Dette gjelder også sykler, vogner etc.

Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

Bruk av sykkelbod

1. Kun sykkelrelatert utstyr skal lagres/settes i boden.
2. Som sykkelrelatert utstyr regnes sykler, sykkelhengere, trehjuls-/barnesykler.
3. Sykkelhengere som lagres i boden i vinterhalvåret skal slås sammen.
4. Unngå å plassere utstyr i gangbanen.

LEILIGHETEN

Brannsikringsutstyr
I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Ro i leiligheten
Man skal generelt ta hensyn til naboer, men mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro fram til kl. 10.
Bruk av radio, tv m.m skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. (Ved å bruke gummidempere under høytalere ol. kan mye støy dempes.) Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne.
Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig, bør nærmeste naboer underrettes om dette.
Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.00eller før kl. 08.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.
All hamring, boring, og annen sjenerende støy er forbudt på søndager og helligdager.
Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Avtrekk/lufting av leilighet
Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

Det er ikke tillatt å stå i vinduer å røyke dersom røyken kan sjenere andre.

Vannkraner, lekkasje m.v.
Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Terrasser og balkonger
Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Hensetting av store gjenstander som eksempelvis kjøleskap og tørkeskap på terrasse og balkong er ikke tillatt.

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

Banking eller risting av tepper er ikke tillatt.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong og i parken.

Ved behov for snøfjerning fra terrasse, ta kontakt med naboer som vil bli berørt før arbeidet påbegynnes. Det må tas hensyn til beboeres sikkerhet og beplantning i hager.

FASADER

Endring av fasade
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

Det finnes felles retningslinjer for oppsetting av solskjerming og terrasseskjerm. Ta kontakt med styret for å få retningslinjene.

Det finnes felles retningslinjer for oppsetting av hekk, gjerde, og skiller mellom hager i private hager. Ta kontakt med styret for å få retningslinjene.

GENERELT

Skade, feil eller mangler
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

Dyrehold
Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene.

Utleie
Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering så fort avtale om utleie er gjort. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne, dette gjelder også deltagelse på dugnader.

Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

Oppslag
Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret måtte bemyndige. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmester.

Lga

Ordensregler for Badstuen i Årvollskogen Boligsameie

Bygger på Forskrift for badeanlegg, bassengbad og **badstu** m.v., av 13. juni 1996.

1.
Før en går i badstuen skal det foretas grundig kroppsvask uten badetøy. Det er ikke tillatt å bruke utendørs fottøy i badstuen.

2.
Personer som har smittsomme sykdommer, åpne sår eller bandasjer har ikke adgang til badstue.

3.
Det er forbudt med snus og tyggegummi i badstuen.

4.
All røyking eller andre rusmidler er forbudt, synlig berusede personer har ingen adgang.

5.
Barn under 16 år skal være i følge med voksne. Badstuen er stilleområde og ingen varmestue eller lekeplass.

6.
Badstuen kan bare brukes i tiden 07.00 - 23.00.

7.
Ta hensyn til de andre beboerne. Brukere skal opptre hensynsfullt, unngå skader på rom og utstyr, samt unngå unødig støy.

8.
Enhver er ansvarlig for opprydding, samt påse at ovner og lys er slukket, at vannkraner er stengt og at døren er forsvarlig låst når man forlater badstuen som sistemann.

9.
Overtredelser av ovennevnte punkter kan resultere i at badstuen stenges for kortere eller lengre tid.

10.
Enhver bruker er ansvarlig for å melde eventuelle skader til sameiets styre. Sameiet kan kreve økonomisk erstatning av den som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅRVOLLSKOGEN GARASJEANLEGG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 13.12.2007
Endret på ordinært sameiermøte 16.06.09

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et parkerings- og bodanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Årvollveien 52-62 (bestående av Årvollskogen Boligsameie I, II og III, heretter "Boligsameiene"), betegnet som gnr. 386, bnr. 1, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7.050 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

320 parkeringsplasser for bil, hver utgjørende 20/7050, til sammen	6400/7050
304 små boder, hver utgjørende 2/7050, til sammen	608/7050
6 store boder, hver utgjørende 4/7050, til sammen	24/7050
1 sykkelparkeringsareal, tilsammen	18/7050
Til sammen	7050/7050

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et parkerings- og bodanlegg) for bebyggelsen innenfor området Årvollveien 52-62 i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av anlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

For hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i anlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i bebyggelsen i Årvollskogen-prosjektet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod sammen med eierseksjon knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass og bod iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass eller bod på en plass med samme nummer.

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon i et av Boligsameiene ikke overføres til andre enn eiere av eierseksjoner i Årvollskogen Boligsameie I – II (ÅB I – III).

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod overdrar sin eierseksjon og flytter fra Årvollveien 52-62 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier i ÅB I – III.

En parkeringsplass eller bod i anlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i ÅB I – III.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen til ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene. På ordinært sameiermøte 2008 kan vedtektene likevel endres med simpelt flertall,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Disse skal velges av sameiermøtet.

Det skal være 1 medlem og 1 varamedlem fra henholdsvis Årvollskogen Boligsameie I, II og III. Det er de respektive boligsameiene som skal foreslå kandidater til verv i sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, og varmedlemmer for 1 år.
Styret velger styreleder i sin midte med varighet 1 år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige ett år.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Vedtak kan ikke fattes ved stemmelikhet. Dersom et medlem frafaller, rykker varamedlemmet fra samme sameie opp som fullverdig medlem.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har fullmakt til å reklamere på vegne av flere av sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre sanksjoner overfor de sameiere som ikke følger vedtekter eller ordensreglementet.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader dekkes av sameierne etter eierandel i sameiet.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf §17
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier / beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie / borettslag på Årvollskogen fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av 1/12 av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at den samlede årlige innbetaling med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ooOoo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Fredensborgsveien 11
0177 OSLO

Dato: 06.10.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200301017-259 Saksbeh: Gro Jensen Vig Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 52 - 62	Eiendom:	86/979/0/0
Tiltakshaver:	Årvollskogen KS v/Erik Klaveness	Adresse:	c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Fredensborgsveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLVEIEN 52 - 62

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

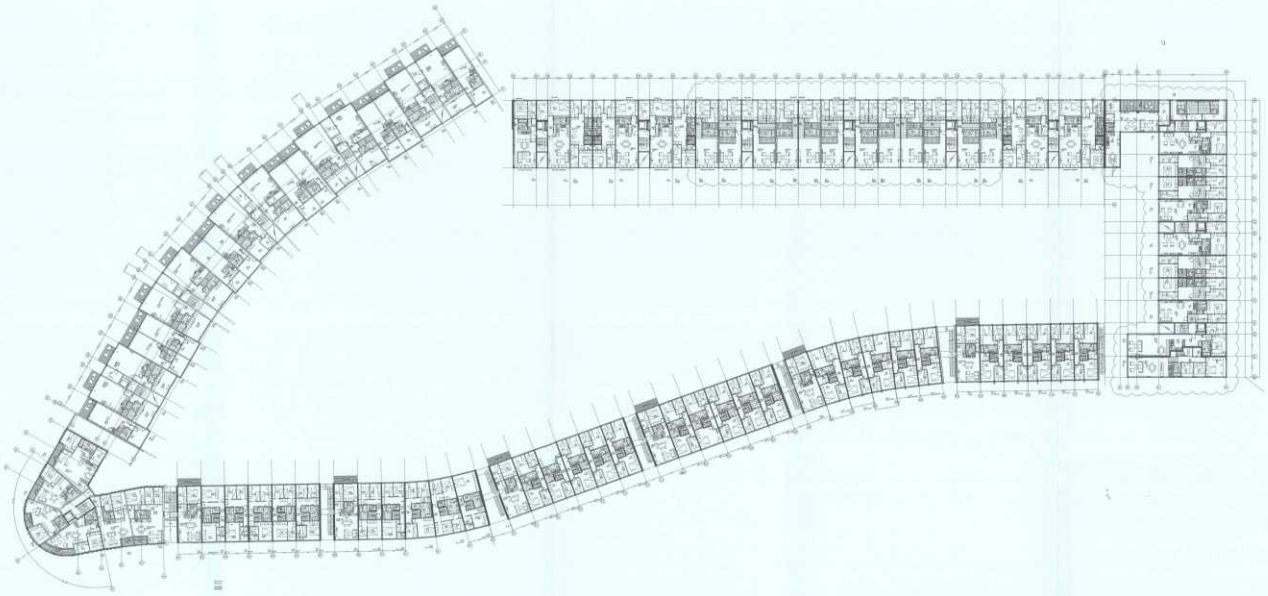
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2011 av:

Gro Jensen Vig - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Årvollskogen KS v/Erik Klaveness, c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO



MOTTATT
20 FEB. 2017
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

PBE 10:
140/6

OPPGITT MÅLESTOKK GJELDER FORMAT A1

ÅRVOLL SKOGEN K.S

ÅRVOLLVEIEN 56
GNR.96 / BNR.979

PLAN ZETG

A - 1:1200

E-5

Årvollveien 58H

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.7 km
Kuben videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bård Skolemesters vei - 11229	13 min
Bård Skolemesters vei - 11231	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.8 km
Linderud Linje 4, 5	5 min 2.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.5 km

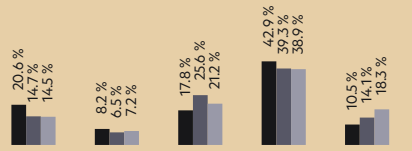
BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.1 km
Skytterbanen Fus barnehage (0-5 år) 124 barn	16 min 0.7 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	10 min
Rema 1000 Årvoll	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Årvollparken ballbane	8 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	8 min
EVO Årvoll	10 min
Fitness24Seven Bjerke	18 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

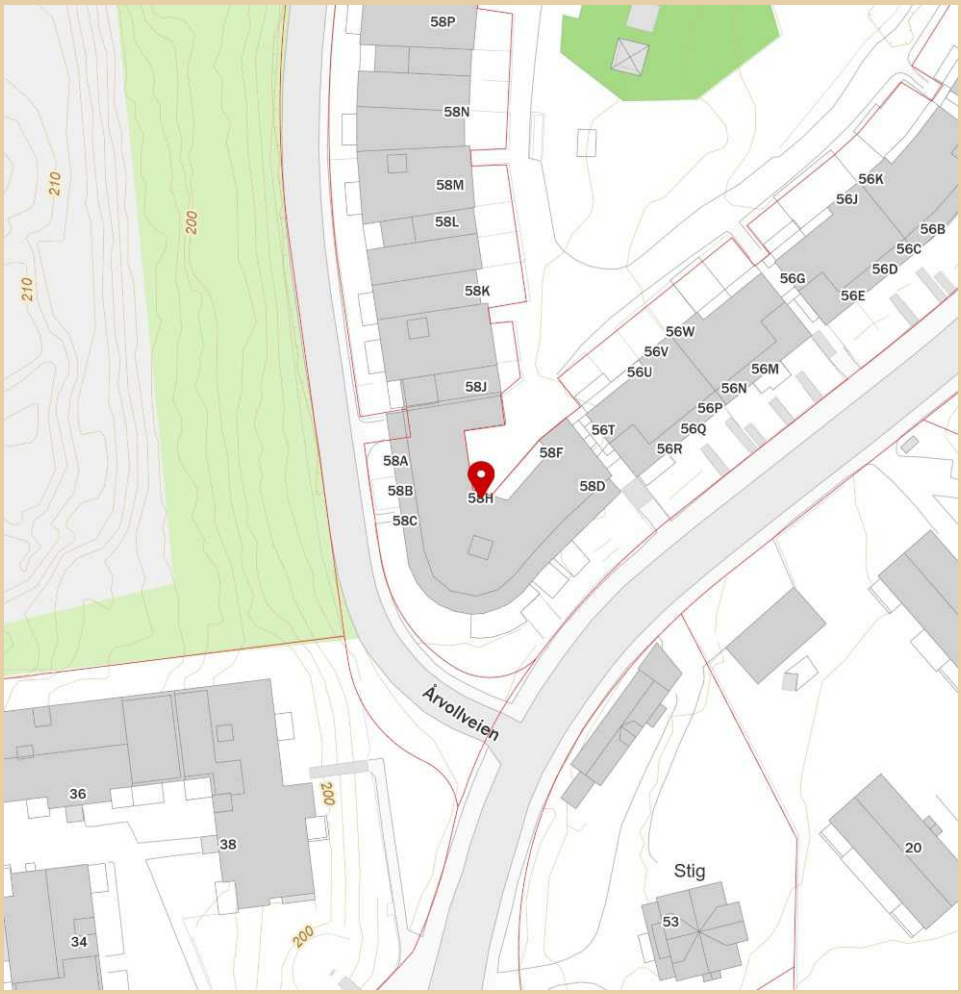
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årvollveien 58H, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 996, Snr. 71, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250099

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
