PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ÅRVOLLVEIEN 74

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Årvollveien 74

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	18 min 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3 km
Kuben videregående skole	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 133 - 10893	7 min
Selvbyggerveien 133 - 10891	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	11 min 1 km
Linderud Linje 4, 5	6 min 2.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7 km

BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.5 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	13 min
Rema 1000 Årvoll	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	17 min
Apotek 1 Tonsenhagen	13 min
Linderud Vinmonopol	7 min

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	10 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	11 min
EVO Årvoll	15 min
Fitness24Seven Bjerke	22 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

ÅRVOLLVEIEN 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 02.08.2025

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: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollveien 74, 0590 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 86 BNR 467 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

8 450 000

0	8 450 000	88 021
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	6 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 097
Formue	12 516
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Årvollveien 70 112 m² 2017 3. etg 3 sov	14.05.2025	12 900 000	**15 450 000**	0	15 450 000	**137 946**
2 Årvollveien 68 J 100 m² 2011 1. etg 3 sov	17.09.2024	9 280 000	**9 050 000**	82 000	9 132 000	**91 320**
3 Årvollveien 62 C 93 m² 2007 4. etg 3 sov	03.11.2023	8 700 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**90 323**
4 Årvollveien 68 H 87 m² 2011 3. etg 3 sov	13.08.2024	7 700 000	**7 700 000**	23 000	7 723 000	**88 770**
5 Årvollveien 68 H 87 m² 2011 4. etg 3 sov	16.08.2024	7 780 000	**7 700 000**	23 000	7 723 000	**88 770**
6 Årvollveien 68 H 87 m² 2011 4. etg 3 sov	26.09.2024	7 600 000	**7 550 000**	70 956	7 620 956	**87 597**
7 Årvollveien 74 90 m² 2017 1. etg 3 sov	27.09.2023	7 980 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**86 667**

Privatmegleren, ved Ole Eirik Thunshelle ønsker velkommen til Årvollveien 74. Lekker og påkostet 4 roms selveierleilighet med gjennomgående god standard. Nyt fordelen av et nyere bygg med fjernvarme og balansert ventilasjon.

- Sydvendt balkong på hele 10 kvm. med gode sol og utsiktsforhold.
- Innbydende kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Romslig og delikat bad
- Eget gjestetoalett rett innenfor inngangsdøren
- Stor stue med herlige lysforhold
- Tre soverom
- Trappefri adkomst fra garasje og inngangsparti med heis

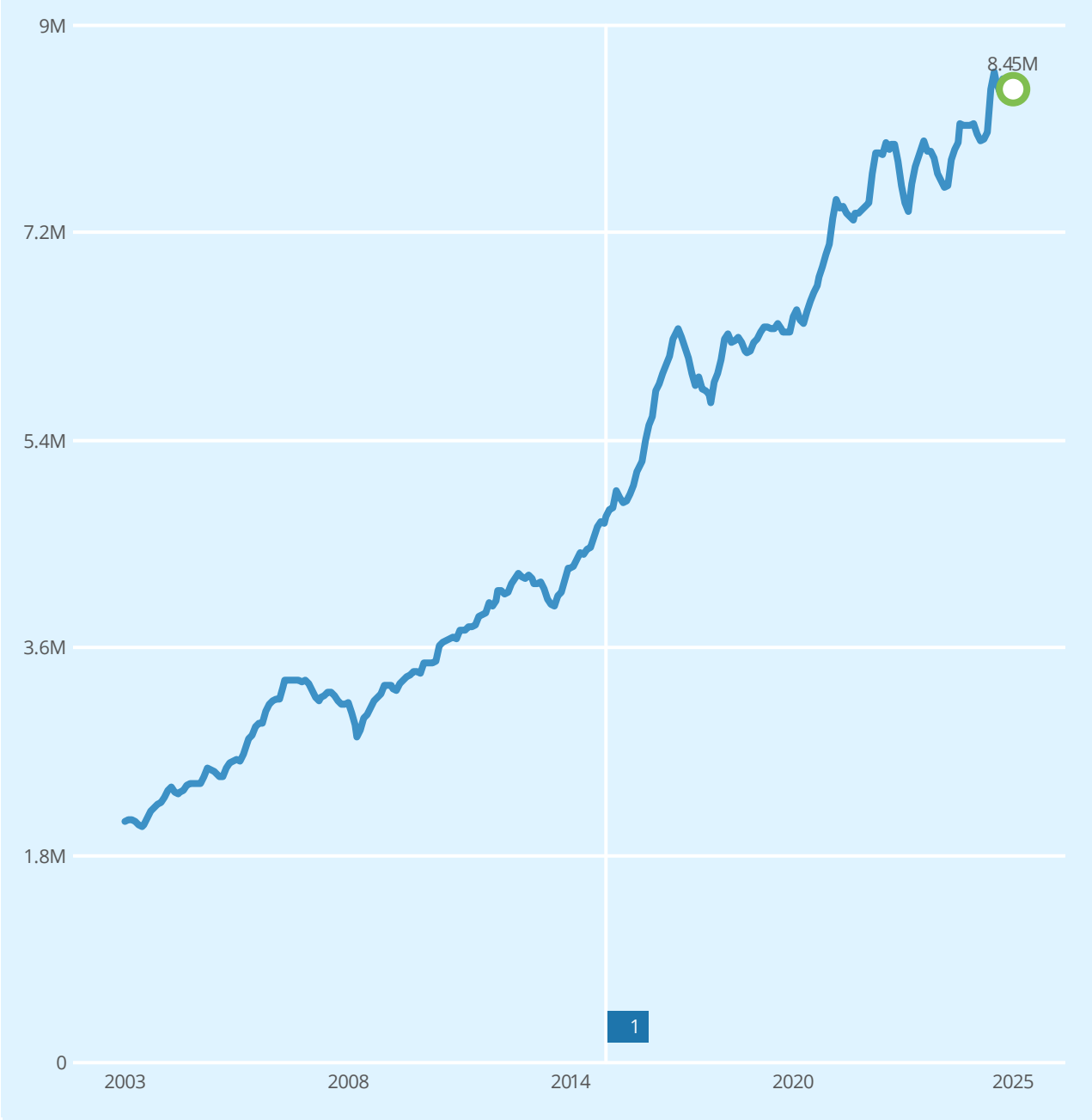
- Garasjeplass med El-bil lader
- Ekstern bod på 6 kvm i samme etasje
- Sameie har eget treningsrom, smørebod og fellesrom for beboerne
- Nyere bygningsmasse fra 2017
- Rett ved skiløyper, tur- og sykkelstier, klatrefelt, badevann og alpinbakke.
- Gode kollektivforbindelser til sentrum med hyppige bussavganger.
- Turstien går rett utenfor døren innover i marka for den tur og treningsglade familien.
- Meget attraktiv og populær beliggenhet på toppen av Årvoll

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2017		24.04.2017	-	5 313 887	-	5 313 887	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig påkostet ved tilvalgsmøtet da boligen var under oppføring.

Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

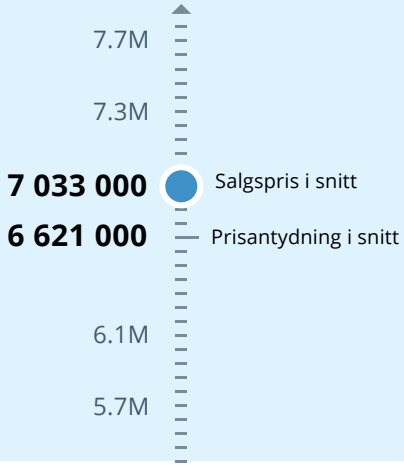


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

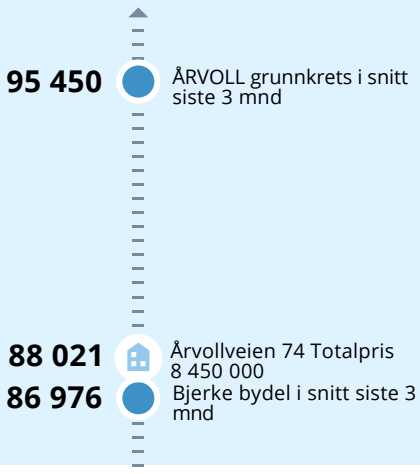


Solgt i snitt i løpet av

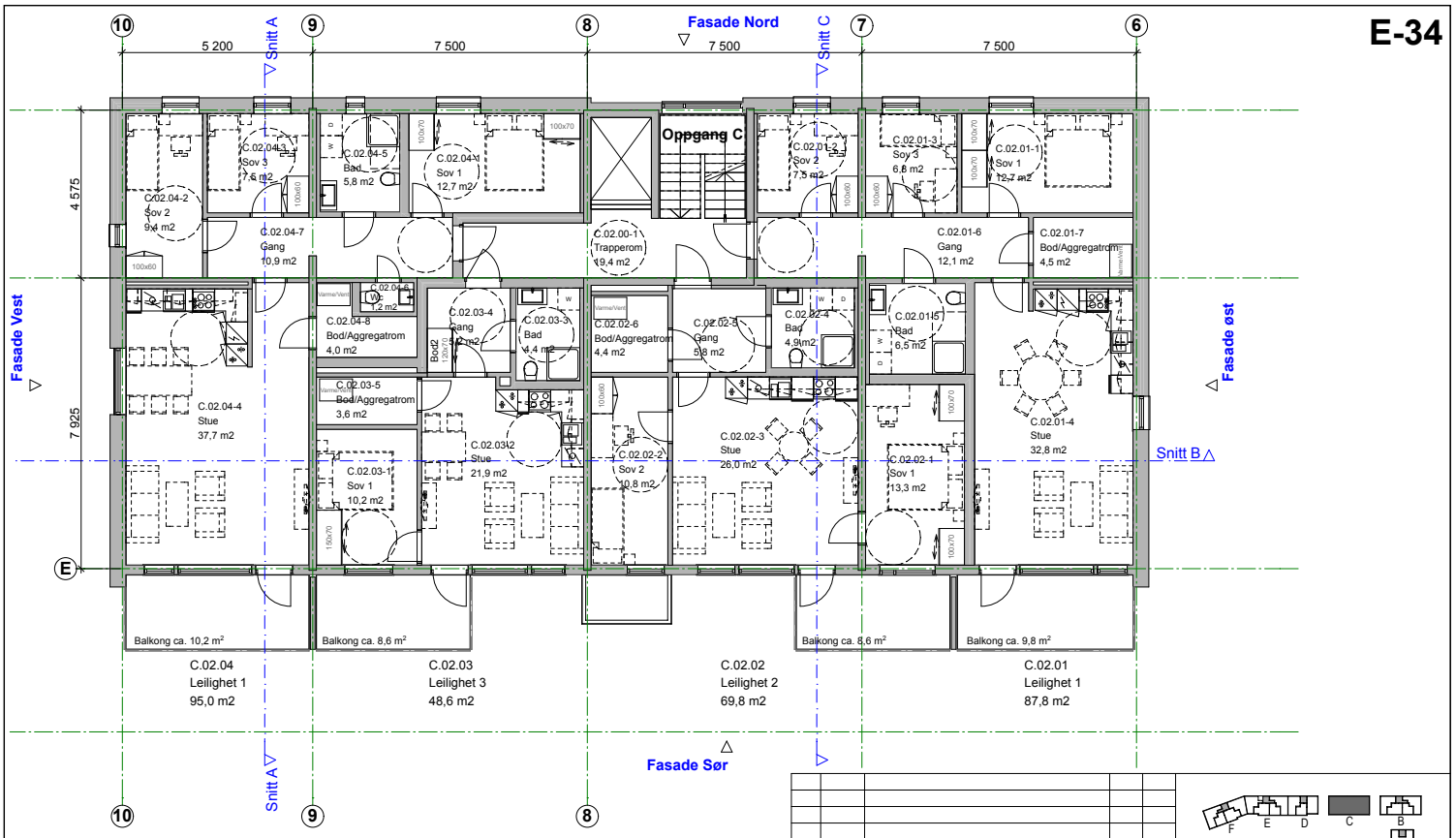
29
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



E-34



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

F E D C B A

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

ÅRVOLLTOPPEN

Bygg-C, Plan 2.etg

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotellalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen

DATO:	TEGN	KONTR.	FAGL.
23.10.2014	AG	NJK	AL

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	Rammesøknad	110450	A_20_C.2_Ra	

Oslo

S-4804

ÅRVOLLVEIEN 72. Detaljregulering for gnr. 86 bnr. 467 og 494

Vedtaksdato: 22.10.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201000164

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201000164

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

S-4804 22.09.2014

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅRVOLLVEIEN 72
Gnr. 86 bnr. 467 og 494

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201000164, datert 15.07.2013 og revidert 07.03.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
Hensynssone - faresone - ras- og skredfare H 310

§ 3. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10.600 m². Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m2 pr. plass. Plan eller deler av plan som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke medregnes i bygningens BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen inkludert balkonger og baldakiner skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet. Bebyggelsen på tomten skal fordeles på minimum tre tydelig adskilte bygningsvolum. Det tillates 2 utendørs boder, hver på 15 m2. Bodene skal plasseres atskilt og kan oppføres utenfor byggegrense. Trafo og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense.

3.3 Utforming
Bygningen skal ha et variert fasadeuttrykk. Balkonger skal utformes med variasjon i lengde og med ulik utkragning i forhold til veggliv. Inngangspartier skal markeres tydelig og trekkes inn i fasade. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale. Eventuelle støyskjermer på balkong skal være av glass. Utearealer på terreng for hver leilighet skal avskjermes mot det store utearealet som skal være for alle leilighetene. Boder skal utformes med felles formspråk.

Tak
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Nødvendige tekniske oppbygg for trapp, heis og ventilasjon kan stikke inntil 3 meter over regulert gesimshøyde.
Rekkverk og fast møblering på takterrasse samt ventilasjonskanaler på takflaten kan stikke 1,2 meter over regulert gesimshøyde. Ventilasjonskanaler skal ligge under taktekkingen der dette er mulig.
Bebyggelsen skal ha flate tak. De delene av taket som ikke benyttes til private takterrasser, trapp, heis eller tekniske oppbygg, skal utformes som grønne tak.

3.4 Leilighetsfordeling
Maksimalt antall boliger er 99. Maksimalt 35% av leilighetene med 35-50 m2 BRA. Minst 40% av leilighetene skal være over 80 m2 BRA, hvorav 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 20 m2 BRA.

3.5 Uteoppholdsarealer
Det skal avsettes minste uteoppholdsareal MUA = 20% av boligenes BRA. På terreng skal det anlegges ett samlet uteoppholdsareal på minst 1500 m2. Minimum 50% av MUA skal være solbelyst tilsammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Alle leiligheter skal i tillegg ha balkong.

3.6 Avkjørsel
Avkjørsel til parkeringsanlegg under terreng skal være fra Årvollveien som vist med piler på plankartet.

3.7 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo kommune. Maks. 10 bilparkeringsplasser kan anlegges på terreng. Minst 5% av plassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, fortau
4.1 Kjøreveg skal være felles privat avkjørsel for gnr. 86 bnr. 647 og 494, og eventuelle parseller fradelt fra disse.
4.2 Fortau skal være offentlig.

§ 5. Hensynssone – faresone – ras- og skredfare H 310
Rasfarlig skråning skal sikres. Det skal utføres en ingeniørgeologisk kartlegging og tiltaksutredning av de fjellskråningene som kan medføre rasfare for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Tiltaksutredningen skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av uteoppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, plassering av boder og trafo, kjøreveger og gangveger. Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering og avfallsbehandling. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. Støy
Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet være under anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.
Som avbøtende tiltak mot utendørs støy skal det oppføres støyskjermer på balkonger. Faste skjermer i full etasjehøyde tillates på balkongenes endevegger og på inntil 2/5 av balkongens totale lengde. Avbøtende tiltak i samsvar med støyfaglig utredning skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Utbyggingen skal ikke være til hinder for driften av skytebanen i henhold til gjeldende regulering.

§ 8. Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 9. Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme, - dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet, dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§10. Rekkefølgebestemmelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal fortau med fotgjengerovergang være opparbeidet langs Årvollveien innenfor planområdet.
Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal sikringstiltak innenfor hensynssonen og i skråningen mot nord være utført i samsvar med detaljert ingeniørgeologisk kartlegging og tiltaksutredning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 271. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2014

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Privatmegleren Renommé As
v/Ole Eirik Thunshelle
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251064 . Vår ref.: 2383-1-029 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Årvolltoppen
Organisasjonsnr:	918108726
Seksjonseier:	Salevik, Lucy Rojas
Medeier:	Salevik, Rickard Wilhelm
Leilighetsnummer:	029
Adresse:	Årvollveien 74, 0590 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	86
Bnr.	467

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1353300.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 90 garasjen eies med ideelle andeler, 1/94 pr. plass, andelene er tinglyst på person. Eier av andel, eier 1/94 av en næringsseksjon, med bruksrett til en plass for hver andel de eier. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 91-95 er boder. De er tinglyst som næringsseksjoner - tinglyst på person. Det kreves ikke felleskostnader for disse. Heller ikke gebyr. Dersom beboere ønsker å bestille nøkkel til garasjedøra, til folk som ikke bor i sameiet (f.eks. ved utleie av garasjeplass), så skal de ha nøkkel DXRL489. Da får de en nøkkel som kun går til garasjen og ikke alt annet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 097,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	219,00	
Felleskostnader	3 878,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	58,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	12 516,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jeffrey Spronk, e-post: arvolltoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407 Landfalløya
3023 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.04.2022
	201415187 - 105 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 70 - 80	Eiendom:	86/467/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Søker:	HALVORSEN & REINE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Årvollveien 70 - 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker, mottatt 19.03.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201415187			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan P-kjeller, samlet	A_20_AF.0.1_Ra	23.10.2014	7/32
Plan U.etasje - bygg A	A_20_A.0_Ra	23.10.2014	7/33
Plan 1.etasje - bygg A	A_20_A.1_Ra	23.10.2014	7/34
Plan 2.etasje - bygg A	A_20_A.2_Ra	23.10.2014	7/35

Plan 3.etasje - bygg A	A_20_A.3_Ra	23.10.2014	7/36
Takplan - bygg A	A_20_A.4_Ra	23.10.2014	7/37
Snitt A - bygg A	A_40_A.1_Ra	23.10.2014	7/38
Fasader - bygg A	A_45_A.5_Ra	23.10.2014	7/40
Plan 2.etasje - bygg B	A_20_B.2_Ra	23.10.2014	7/42
Plan 3.etasje - bygg B	A_20_B.3_Ra	23.10.2014	7/43
Plan 4.etasje - bygg B	A_20_B.4_Ra	23.10.2014	7/44
Takplan - bygg B	A_20_B.5_Ra	23.10.2014	7/45
Snitt A - bygg B	A_40_B_1_Ra	23.10.2014	7/46
Snitt B - bygg B	A_40_B_2_Ra	23.10.2014	7/47
Fasader - bygg B	A_45_B_5_Ra	23.10.2014	7/48
Plan 2.etasje - bygg C	A_20_C.2_Ra	23.10.2014	7/50
Plan 3.etasje - bygg C	A_20_C.3_Ra	23.10.2014	7/51
Plan 4.etasje - bygg C	A_20_C.4_Ra	23.10.2014	7/52
Plan 5.etasje - bygg C	A_20_C.5_Ra	23.10.2014	7/53
Takplan - bygg C	A_20_C.6_Ra	23.10.2014	7/54
Snitt A - bygg C	A_40_C_1_Ra	23.10.2014	7/55
Snitt B - bygg C	A_40_C_2_Ra	23.10.2014	7/56
Fasader - bygg C	A_45_C_5_Ra	23.10.2014	7/57
Plan 1.etasje - bygg D	A_20_D.1_Ra	23.10.2014	7/58
Plan 2.etasje - bygg D	A_20_D.2_Ra	23.10.2014	7/59
Plan 3.etasje - bygg D	A_20_D.3_Ra	23.10.2014	7/60
Plan 4.etasje - bygg D	A_20_D.4_Ra	23.10.2014	7/61

Plan 5.etasje - bygg D	A_20_D.5_Ra	23.10.2014	7/62
Takplan - bygg D	A_20_D.6_Ra	23.10.2014	7/63
Snitt A - bygg D	A_40_D_1_Ra	23.10.2014	7/64
Snitt B - bygg D	A_40_D_2_Ra	23.10.2014	7/65
Plan 1.etasje - bygg E	A_20_E.1_Ra	23.10.2014	7/66
Plan 2.etasje - bygg E	A_20_E.2_Ra	23.10.2014	7/67
Plan 3.etasje - bygg E	A_20_E.3_Ra	23.10.2014	7/68
Plan 4.etasje - bygg E	A_20_E.4_Ra	23.10.2014	7/69
Plan 5.etasje - bygg E	A_20_E.5_Ra	23.10.2014	7/70
Plan 6.etasje - bygg E	A_20_E.6_Ra	23.10.2014	7/71
Takplan - bygg E	A_20_E.7_Ra	23.10.2014	7/72
Snitt A - bygg E	A_40_E.1_Ra	23.10.2014	7/73
Snitt B - bygg E	A_40_E.2_Ra	23.10.2014	7/74
Plan 1.etasje - bygg F	A_20_F.1_Ra	23.10.2014	7/75
Plan 2.etasje - bygg F	A_20_F.2_Ra	23.10.2014	7/76
Plan 3.etasje - bygg F	A_20_F.3_Ra	23.10.2014	7/77
Plan 4.etasje - bygg F	A_20_F.4_Ra	23.10.2014	7/78
Plan 5.etasje - bygg F	A_20_F.5_Ra	23.10.2014	7/79
Plan 6.etasje - bygg F	A_20_F.6_Ra	23.10.2014	7/80
Takplan - bygg F	A_20_F.7_Ra	23.10.2014	7/81
Snitt A - bygg F	A_40_F.1_Ra	23.10.2014	7/82
Snitt B - bygg F	A_40_F.2_Ra	23.10.2014	7/83
Fasade sør og vest - bygg D-E-F	A_45_DEF.1_Ra	23.10.2014	7/84

Fasade nord og øst - bygg D-E-F	A_45_DEF.2_Ra	23.10.2014	7/85
Fasade sør og øst - bygg A-F	A_45_AF.1_Ra	23.10.2014	7/86
Fasade nord og vest - bygg A-F	A_45_AF.2_Ra	23.10.2014	7/87
Terrengsnitt	L_45_201_Ra	15.10.2014	7/88
Situasjonsplan	D-1	05.12.2014	21/2
Avkjørselsplan	L_10_110_Ra	05.12.2014	21/3
Terrengsnitt	L_47_203_Ar	05.12.2014	21/5
Plan 1 etasje Bygg B	A_20_B.1_Ra	27.04.2016	76/4
Plan 1 etasje Bygg C	A_20_C.1_Ra	27.04.2016	76/5
Situasjonsplan	D-1	11.05.2017	88/7
Teknisk plan	L_17_310_Ar	10.05.2017	88/8
Landskapsplan som bygget			92/8

Andre forhold

Vi viser til innkommet bekymringsmelding fra sameiet Årvolltoppen. Forholdene tatt opp i meldingen er vurdert å være av privatrettslig karakter. Vi minner samtidig om plan- og bygningsloven § 25-2 annet ledd som sier at:

> *«Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.»*

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble behandlet 22.12.2021, og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Sameiet Årvolltoppen, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo

S-4410

Endret reguleringsplan med reg.best. for Årvollvn. 70, som omreguleres til byggeområde for bolig, industri og trafikkområde- vei, friområde og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 15.10.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200405248
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200405248

Dokumentet består av 3 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 70 OG DEL AV FRIOMRÅDE, GNR. 86 BNR.494 OG DEL AV BNR. 458

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP - 200405248, og datert 16.01.2007 og revidert 05.12.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for industri og lager
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau
- Friområde - anlegg for lek og idrett
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for boliger

Utnyttelse

Tillatt bruksareal for rekkehus og blokkbebyggelse skal ikke overstige BRA = 6.000 m^2 hvorav tillatt bruksareal for rekkehus skal ikke overstige BRA = 2.600 m^2.
Arealer under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

Plassering og høyder

Bebyggelse kan føres opp innenfor grense for bebyggelse med maks. kotehøyder som vist på plankartet.

Utforming

Tillates med rekkehus. Underetasje tillates der eksisterende terreng gir etasjehøyde over terreng på mer enn 2,5m. For rekkebebyggelsen langs Årvollveien skal avtrapping av høyden skje i rytmiske sprang som følger terrengfallet innenfor angitt minimums-, og maksimumskote.

Blokkbebyggelsen tillater en utforming av langfasaden som skal preges av at den har en oppdeling i minimum to hovedformer. Fasader skal arkitektonisk tilpasses situasjonen ved at det velges dempede farger i hovedflater.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utforming med maks. høyde 2,0m over gesims og inntil 15% av takflaten.

70% av leilighetene skal være større enn 70m2. Ingen leiligheter skal være ensidig henvendt mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en fasade mot stille side vendt bort fra skytebanen. For ensidige leiligheter skal leilighetenes fasadelengde overstige leilighetenes dybde.

Utearealer

Felles/privat uteoppholdsareal pr bolig skal være min. 90m2 inklusive ikke overdekket balkong og takterrasse. Langs Årvollveien skal det plantes skjermende vegetasjon mellom vei og bebyggelse. I byggeområde for bolig og mot byggeområde for industri skal det oppføres mur eller gjerde.

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.
Planen skal vise både ny og eksisterende terreng og vegetasjon, avkjørsel, kjøreareal, parkering på terreng, sykkelparkering, renovasjon, oppholds- og kjøreareal, forstøtningsmurer, boder, materialbruk, belysning og oppholds- og lekearealer. Uteoppholdsarealer skal angis med plass for gangveier og stier.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.
tomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.
Utomhusarealene iht. utomhusplanen skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 5. Byggeområde for industri

Området tillegges gnr. 86 bnr. 467 med samme reguleringsbestemmelser som for denne eiendommen.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Overgangen fra veireguleringen i sør skal skje ved gradvis reduksjon i veibredden opp mot Årvollveien 64

hvor den reguleres i 9 meters bredde. Veiskjæringer og veifyllinger skal tilsås og beplantes. Eventuelle forstøtningsmurer som fjernes, skal erstattes.

§ 7. Friområde

Terrenget tillates endret og skal bearbeides slik det er beskrevet med kotehøyder på kart. Området skal revegeteres med stedsegen vegetasjon.
I forbindelse med etablering av støyvoll, må sikringstiltak etableres for å unngå løsmasseskred og erosjonsfare. Opparbeidelse og revegetering av arealet skal være ferdig utført før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor byggeområdet.

§ 8. Fellesområde – felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for gnr 86 bnr 494 og gnr 86 bnr 467, og eventuelt senere utskilte parseller av disse.

§ 9. Avkjørsel for Årvollveien 64

Årvollveien 64 skal ha rett til kjøreatkomst fra Årvollveien over Årvollveien 70, gnr. 86 bnr. 494. Nåværende avkjørsel forutsettes stengt.

§ 10. Parkering

Biloppstillingsplasser og plass for sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. P-plasser skal være under terreng. Det kan avsettes inntil 8 gjesteplasser på terreng.
Boligbebyggelsen skal ha avkjørsel til parkeringskjeller. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 11. Støy

Støyretningslinjenes strengeste krav på 55 dB(A,I), skal ivaretas ved boligfasade og i uteområder (inkl. terrasser og balkonger). Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy inklusive skytebanestøy skal tilfredsstilles for øvrig, med årsmiddel på $30L_{den}$. Med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer disse krav.
Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan, og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

Det skal settes opp gjerde mellom friområdet og skytebanen. Illustrasjon av plassering av gjerde skal følge rammesøknad. Årvollveien skal opparbeides med fortau før det gis midlertidig brukstillatelse.
Det skal etableres nødvendige tiltak for reduksjon av refleksjonsstøy fra fjellsiden vest for 200m-banen på Årvoll skytebane før det gis midlertidig brukstillatelse. Tiltak i fjellsiden skal ta hensyn til at kulturminnet (rettersted) skal bevares med verdighet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Vedtektene er fastsatt av utbygger ved seksjonering før overskjøting og overlevering av bruksenhetene.
Fremlagt på konstituerende årsmøte 7. september 2016
Endret med tilpasninger til Lov om eierseksjoner 2017-06-16-55 på årsmøte 27.2.2018.
Inntatt formålsbestemmelse kameraovervåkning på ekstraordinært årsmøte 17.6.2019, endret årsmøte 2020

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Årvolltoppen.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet Årvolltoppen (eierseksjonssameiet) omfatter eiendommen gnr. 86, bnr 467 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er en samleseksjon for garasjeplasser og 5 boder. Garasjeseksjonen har i tillegg til ordinære garasjeplasser også 5 plasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende seksjonseierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod i kjeller

i henhold til seksjoneringsvedtak av 6/6-2016

Balkonger er inkludert i seksjonene/bruksenhetene, mens markterrasser og takterrasser er tilleggsarealer til de respektive bruksenheter. Bodene er tilleggsarealer til seksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom og utearealene.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jfr. eierseksjonslovens § 31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 20, som krever samtykke fra årsmøte med 2/3-dels flertall.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler vedtatt av årsmøte, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Garasjeplassene er solgt som bruksretter til garasjeplasser. De som har kjøpt garasjeplass for tildelt plass av utbygger ved overtakelse av bruksenheten. På grunn av at også HC-plasser ser solgt, har styret anledning til å tildele ny plass slik at seksjonseierne med behov for HC-plass får tildelt dette, og seksjonseierne må akseptere å bli tildelt andre plasser enn den man disponerer. Bruksretten er ikke knyttet til én bestemt plass.

Overvåkningskameraet i Sameiet Årvolltoppen skal virke proaktivt (forhindre en hendelse) mot vinningskriminalitet og innbrudd på sameiets eiendom. I tillegg skal kameraet kunne virke reaktiv (oppklare en hendelse) dersom kriminelle handlinger knyttet til vinningskriminalitet, skadeverk, innbrudd eller grov kriminalitet er utført på eller i nær tilknytning til sameiets eiendom. Kameraet skal kun lagre opptak i 30 dager. Opptak utover 30 dager slettes fortløpende. Overvåkningskameraet skal være montert inne i garasjen og dekke garasjeporten, samt inngangsdøren til garasjeanlegget. Kameraet skal IKKE være tilknyttet internett. Kun styremedlemmer og/eller politiet skal kunne hente ut opptak fra kameraet dersom hendelser knyttet til formålet er oppnådd. Opptak som viser en aktuell hendelse knyttet til kameraets formål kan tas vare på så lenge som nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for boligseksjonene og tilleggsarealer omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.
- vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.
- vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap og skade som følger av forsømt vedlikehold. Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Likeledes er bygningens vinduer og inngangsdører samt inngangsdører til seksjonene sameiets ansvar ved utskifting. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

For takterrasser og markterrassen (1 etg) skal seksjonseierne for egen regning vedlikeholde tregulv. Underliggende tekking på tak og sluk, er sameiets ansvar å vedlikeholde.

6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til kabel – TV fordeles likt pr. boligseksjon.
Andre kostnader faktureres særskilt. Kostnader til parkeringsplass fordeles med likt beløp pr. plass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et à konto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

For garasjeseksjonen betales ved overtakelse en felleskostnad pr plass pr måned. Dette beløpet er anslått å dekke drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Beløpet kan reguleres på samme måte som de ordinære felleskostnadene.

7. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning.
2. Budsjett.
3. Fastsettelse av styrets honorar.
4. Valg av styremedlemmer herunder styreleder og varamedlemmer,.
5. Valg av revisor hvis revisor er på valg.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke. Det kan velges styremedlemmer som ikke er seksjonseiere.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse

i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Årsmøtet kan vedta at det opprettes vedlikeholdsfond og innbetalinger til dette utover overføring av overskuddslikviditet, for å sikre dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader.

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr esl § 52- 2. Ledd.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene, jfr. eierseksjonslovens § 49

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

9. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle seksjonseiere og med de tidsfrister som er angitt i eierseksjonsloven. Innkalling kan skje elektronisk ved epost, ved beboerportal, på hjemmeside eller på andre måter. Seksjonseierne plikter selv å gi styret og forretningsfører varsel dersom seksjonseierne skifter adresse. De seksjonseiere som vil ha tilsendt innkalling ved ordinær postgang, kan få dette dersom styret og forretningsfører varsles om dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person- opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 4 - 6 medlemmer, herav en leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Med mindre årsmøtet fastsetter noe annet tjenestegjør styremedlemmene i 2 år. Det bestrebes at ikke hele styret skiftes ut samtidig.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal signeres av styremedlemmene og sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. For at et vedtak skal være gyldig, må minst halvparten av styremedlemmene stemme for vedtaket. Ved stemmelikhet vedtas det forslag som styrelederen har stemt for.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomite, eller årsmøte kan velge en egen valgkomite.

Styret plikter å holde samtlige bygninger, utvendig og innvendige fellesarealer og eventuelt felles utstyr tilbørlig forsikret. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

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

11. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter herunder å betale sin andel av felleskostnadene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for

ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonslovens § 27.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

13. Salg / Utleie

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasjeplass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Ved utleie av bolig/garasjeplass (-er) skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og utleie.

14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer, jfr vedtektenes pkt 8 ovenfor og esl. §49

17. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

18. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

---------- **0** ----------

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
ÅRVOLLVEIEN 74

Dato: 10.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515484
8637707

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 467

Vi viser til bestilling av 20250710 for ÅRVOLLVEIEN 74.

GNR. 86 BNR. 467

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.2016.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8653.7 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 15 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

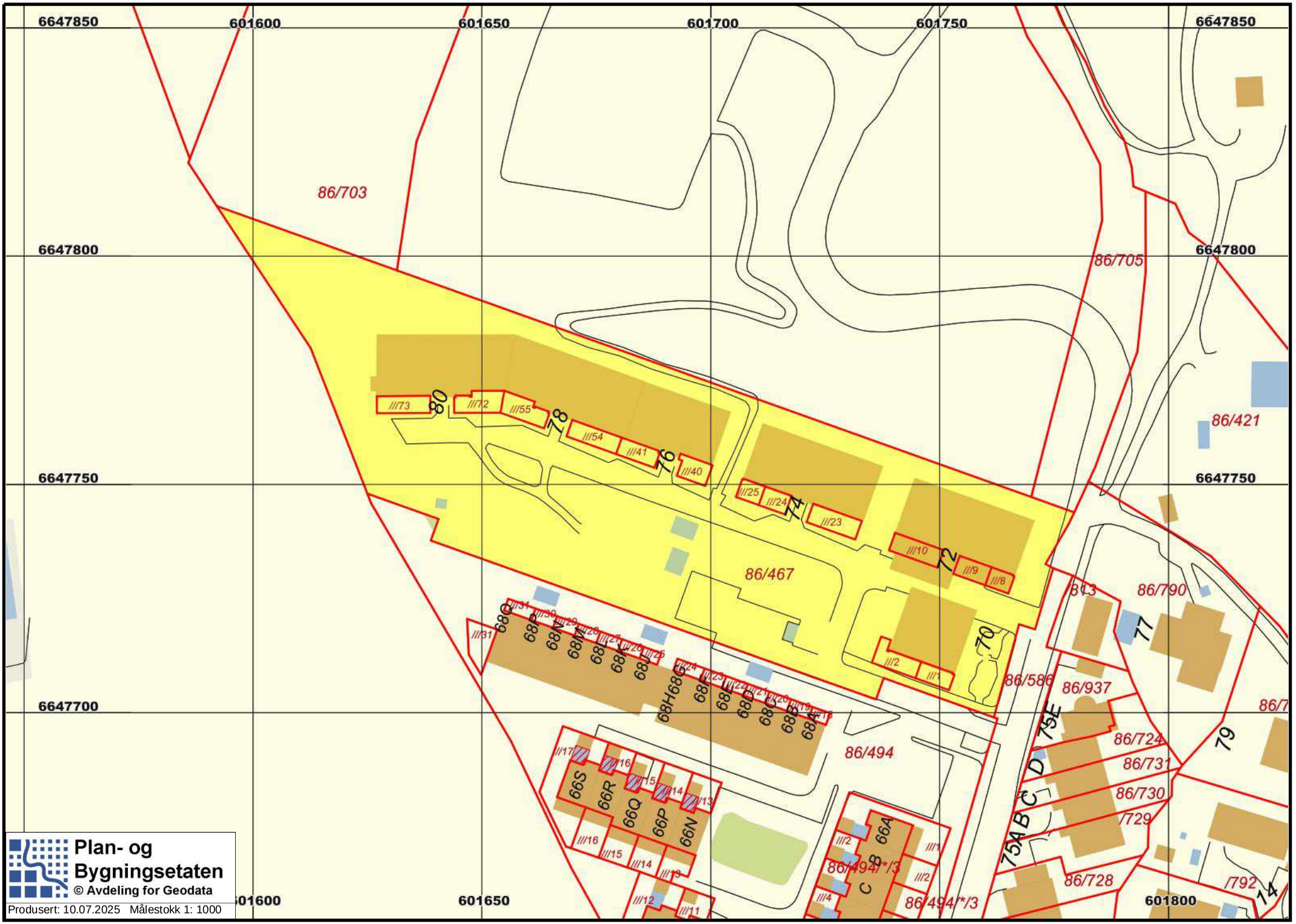
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6647850
601600
601650
601700
601750
6647850
86/703
6647800
86/705
6647800
86/421
80
78
76
74
72
70
77
79
14
6647750
6647750
86/467
86/790
86/586
86/937
86/724
86/731
86/730
/729
/792
6647700
86/494
86/494/*/3
86/728
601600
601650
601800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.07.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rickard Wilhelm Salevik	Lucy Rojas Salevik

Gateadresse
Årvollveien 74

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

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

Document reference: 40251064

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Elbillader i garasjet tilknyttet parkeringsplass

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251064

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

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

Beskrivelse

Vannlekkasje i leilighet i 4. etasje i 2019 ga drypp bak sikringsskap i vår etasje. Garantisak der utbygger utbedret i 4. etasje og byttet sikringskap hos oss. Ingen observasjoner siden. Rørkobling ved varmtvannstank i bod lekket våren 2023. Forsikringssak, utbedret av firma innleid via sameie (IF Skadeforsikring). Rør byttet, tørket og byttet deler av vegg og gulv bak garderobe. Fliser lagt ved inngangspartiet. Ikke noe lekkasje siden. Ny Siemens oppvaskmaskin montert i nov 2024. Montert av fagmann av Skousen Elektro. Byttet grunnet billigere å kjøpe ny enn å reparere den gamle.

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

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

Beskrivelse

Observert skjeggkre i noen leiligheter samt i bod oppgangene mellom Årvollveien 76/78 Feb 2025. Sameiet har leid inn Anticimex som gjennomførte bekjempelse i alle bygg på Årvolltoppen Apr 2025. Sameiet sto for gjennomføring og dekket alle kostnader. Ingen skjeggkre observert siden da.

Document reference: 40251064

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: 40251064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ricard Salevik	10a5be9c192490809b321 5f79461c296a83523c5	30.07.2025 06:40:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lucy Rojad Salevik	875d24d561091f7bc14ab0 3300008a9638475fdc	30.07.2025 06:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251064

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Organisasjonsnummer: 918108726
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. september kl. 18:00 til 9. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på sameiets rådgiver Mats Granby i OBOS som møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Sameiets rådgiver Mats Granby i OBOS er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret har forespurt Renee Nordlie og Ragnhild Lund Schultz, som har sagt ja.

> Forslag til vedtak:
> Renee Nordlie og Ragnhild Lund Schultz er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Sameiet trenger en ny styreleder som kan sitte frem til førstkommende ordinære årsmøte som avholdes våren 2025. Det skulle vært vært valgt ny styreleder på det ordinære årsmøtet i mai i år, men det var ingen kandidater til styrelederververvet på det tidspunktet. Etter det ordinære årsmøtet startet derfor styret en prosess med å hente inn tilbud fra firmaer som formidler eksterne styreledere. Styret sendte forespørsel til fire firmaer, derav to som var foreslått fra sameiets forretningsfører i Obos. De som ble kontaktet var Fornebu forvaltning AS, Styre og Ledelse AS, Agio Forvaltning/Norsk Styrekompetanse og SOLIBO.

De tre første firmaene ga oss pristilbud og kontaktinformasjon til en foreslått kandidat. SOLIBO ga oss bare pris på jobben med rekruttering av styreleder, og ville inngå avtale før de startet prosessen med å sette oss i kontakt med en kandidat. Styret gikk derfor videre med pristilbud og foreslåtte kandidater fra de tre første firmaene som alle virket seriøse. Kandidaten tilknyttet Fornebu Forvaltning AS jobber i Sparebank1 Østlandet og er i ferd med å starte som profesjonell styreleder og ønsker i første omgang et par styrelederoppdrag i sin fritid. De to kandidatene foreslått fra hhv. Styre og ledelse (Lars Egil Sætrang) og Agio Forvaltning/Norsk Styrekompetanse (Tor Gjendem) jobber begge som eksterne styreledere på heltid og begge har lang erfaring med dette. Styre og Ledelse har en rammeavtale med Obos og Sætrang er godt kjent med Obos sine systemer som Styrerommet og Vibbo. Tor Gjendem har ikke selv erfaring med Styrerommet og Vibbo, men han har god IT-kompetanse ønsker å sette seg raskt inn i disse.

I løpet av prosessen med å finne en ekstern styreleder, meldte eier Jeffry Spronk sin interesse for vervet. Spronk har tidligere bodd i sameiet, men han flyttet til Nord-Norge for flere år siden og leier nå ut leiligheten han eier. I og med at Spronk ikke bor i sameiet, ønsker styret å gi sameiet/årsmøtet valget mellom Spronk og en profesjonell, ekstern styreleder.

Jeffrey skriver om seg selv: *"Med en bakgrunn i organisasjonsvitenskap, tar jeg med meg strategisk tenkning og evnen til å ta effektive beslutninger. Med bred salgserfaring fra ulike bransjer har jeg god kompetanse i å følge opp og forhandle eksisterende og nye avtaler. Jeg er en strukturert person som trives best med å holde oversikt i prosjekter, noe som skaper god fremdrift og klare resultater. Jeg er klar for å ta utfordringer og ønsker å bruke mine ferdigheter innen relasjonsbygging for ivaretar sameiets interesser og skape et godt bomiljø."*

En profesjonell, ekstern styreleder vil medføre ekstra utgifter for sameiet, men dette kan også bidra med ny og nyttig kompetanse i styrearbeidet. Styret ønsker en styreleder som kan sette seg rask inn i arbeidet og bidra med relevant kompetanse i aktuelle saker som styret jobber med.

De tre tilbudene vi har mottatt og vurdert varierer noe både i innhold og pris. Prisen varierer fra kr 120.000 til kr 160.000 i årlig honorar til selve styreleder, i tillegg til formidlingshonorar til firmaene på 10-15% av respektive styrehonorarer eks. mva. Vi fikk anbefalt fra vår forretningsfører i Obos å inngå en avtale basert på mest mulig fast pris. Utfra en helhetsvurdering av innhold og pris har styret valgt å foreslå Lars Egil Sætrang fra Styre og ledelse som ekstern styreleder.

Hvis Sætrang velges som styreleder fram til neste ordinære årsmøte, vil det medføre ca. kr 115.000 i ekstra utgifter for sameiet i denne perioden (forutsatt at øvrige styremedlemmer får samme styrehonorar som tidligere) - dette betyr ca. kr 1.300 per leilighet i gjennomsnitt (beløpet fordeles etter sameiebrøk). Styret foreslår at disse ekstra utgiftene finansieres med en (eller flere) ekstra innbetaling(er) fra sameierne.

Innstilling

Styret anbefaler at sameiet velger Lars Egil Sætrang som ny styreleder frem til førstkommende ordinære årsmøte. Sætrang er en erfaren og profesjonell styreleder som er kjent med OBOS sine systemer Styrerommet og Vibbo.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeffry Spronk (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeffry Spronk
Lars Egil Sæterang

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitner: Renee Nordlie /s/

Ragnild Lund Schultz /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Organisasjonsnummer: 918108726
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 18:00 til 10. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2025, Årvoll Gård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Sameiet avholder digitalt årsmøte og saksbehandler Mats Granby i OBOS er digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret har forespurt Ricard Salevik og Arild Halvorsen, som har sagt ja.

> **Forslag til vedtak:**
> Ricard Salevik og Arild Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 46
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke det totale styrehonoraret til 160000 kr. Nåværende nivået på 140000 kr har stått uendret i flere år, og det er naturlig med en moderat justering for å ta høyde for prisvekst (indeksregulering).

Samtidig har det vært krevende å rekruttere nye medlemmer til styret. Et mer konkurransedyktig honorar kan bidra til å gjøre styreverv mer attraktivt og anerkjenne den betydelige arbeidsinnsatsen som legges ned.

Vi viser til OBOS' anbefalinger og statistikk for 2023:

"Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. [...] Snittet for selskaper med 6–30 boliger er 2085 kr per bolig."

Med 89 boenheter i vårt sameie utgjør det foreslåtte honoraret ca. **1798 kr per bolig**, som ligger godt innenfor anbefalt nivå og under snittet for tilsvarende størrelser.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte til Mobilnøkkel

Fremmet av: Anders Grongstad Lindsetmo

Bytte av tradisjonelle låser til Mobilnøkkel, elektronisk nøkkelsystem, på alle felles-dører, hvor nøkkel er i form av app på smarttelefon, brikke og/eller kode. Hvilken type nøkkel beboere ønsker å benytte er opp til hver enkelt

(dersom man ikke ønsker app, bruker man f.eks. brikke som fungerer likt tradisjonell nøkkel). Dette ble gjort i Årvollskogen Sameie rett nedi bakken og det var en stor suksess. Noen av fordelene er:

1. Reduserte kostnader og økt sikkerhet

Du kan ikke miste en mobilnøkkel, og mekanisk slitasje reduseres. Sameiet sparer dermed kostnader til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp, som øker sikkerheten.

2. Kontroll uansett hvor: med app kan man konfigurere slik at man blir "oppringt" i app/på telefonen når noen ringer på, kan se hvem de er, og åpne døren uansett hvor i verden man er.

3. Fleksibelt: med elektronisk løsning kan man ha nøkkel i form av smarttelefon, smartklokke som Apple Watch, brikker, permanente koder, midlertidige koder. Dette gjør hverdagen enklere ettersom man aldri lengre trenger å bekymre seg for "hvor er nøklene" når man forlater hjemmet. Mobilen er alt man trenger, og har man gløymt av den har man en hemmelig kode.

Mobilnøkkel er ikke noe nytt og lite utprøvd, da det er over 15 år siden de første boligselskapene i Oslo gikk over til elektroniske nøkkelsystem, og dagens løsninger er derfor trygge, enkle å administrere og bruke.

Vi kan høre med styret i Årvollskogen Boligsameie II for mer informasjon og deres erfaringer, eller snakke med OBOS som har mer info her:

https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel

Styrets innstilling
Vedrørende forslaget fra Andreas Grongstad Lindsetmo om å erstatte dagens nøkkelsystem med et elektronisk adgangssystem (mobilnøkkel), hvor beboere får tilgang til fellesdører via app, brikke eller kode.

Styret har satt seg inn forslaget og har innhentet et konkret tilbud gjennom vår forretningsfører OBOS, og har vurdert både kostnader og praktiske forutsetninger.

Tilbudet inkluderer blant annet:

- **Maskinvare og installasjon på oppgangsdører**: kr 950 per dør (totalt kr 5.700 for 6 dører), forutsatt at dørene har strøm og elektronisk sluttstykke. Resterende kostnad subsidieres av OBOS.
- **Månedlig driftskostnad**: kr 1.513 inkl. mva (ca. kr 17 per leilighet per måned). Dette inkluderer drift, support, service og automatisk eierskifte.
- For **øvrige fellesdører uten strøm**, må det benyttes batteridrevne låser som *Salto XS4 Langskilt*, til en pris på ca. **kr 12.000 per dør**. Sameiet har rundt **16 slike dører**, noe som innebærer en kostnad på **kr 192.000.**

Til sammenligning vil bytte av en vanlig låssylinder av en låsesmed koste mellom 1.700 og 2.600 kroner. Dette ble gjort 1 gang i løpet av 2024. Nåværende løsning er billig i drift og krever lite vedlikehold.

Styret mener at:

- Investeringen er for høy på nåværende tidspunkt. Bytte av en vanlig låssylinder koster som regel ikke mer enn 2000 kr. Ifjor ble dette gjort 2 ganger.
- Tiltaket kan føre til økte felleskostnader eller innbetaling av et større engangsbeløp per leilighet for å finansiere dette.
- Det er andre vedlikeholdsbehov som bør komme først i tiden fremover

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget grunnet høye oppstartskostnader og behovet for omfattende installasjoner på fellesdører uten strøm. Styret anbefaler derfor å ikke gå videre med mobilnøkkelsystem

nå. Eventuell vurdering av ny teknologi bør tas i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets innstilling er å velge disse personene inn i styret for kommende periode.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jeffrey Spronk (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeffrey Spronk

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tora Johanne Bettum (36 stemmer)
Arnt Henning Hansen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tora Johanne Bettum
Arnt Henning Hansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Dugbø (36 stemmer)
Anne Berit Paulik (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Dugbø
Anne Berit Paulik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kari Strøm (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Kari Strøm

Vara medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Viktoria Fjellbekk (43 stemmer)

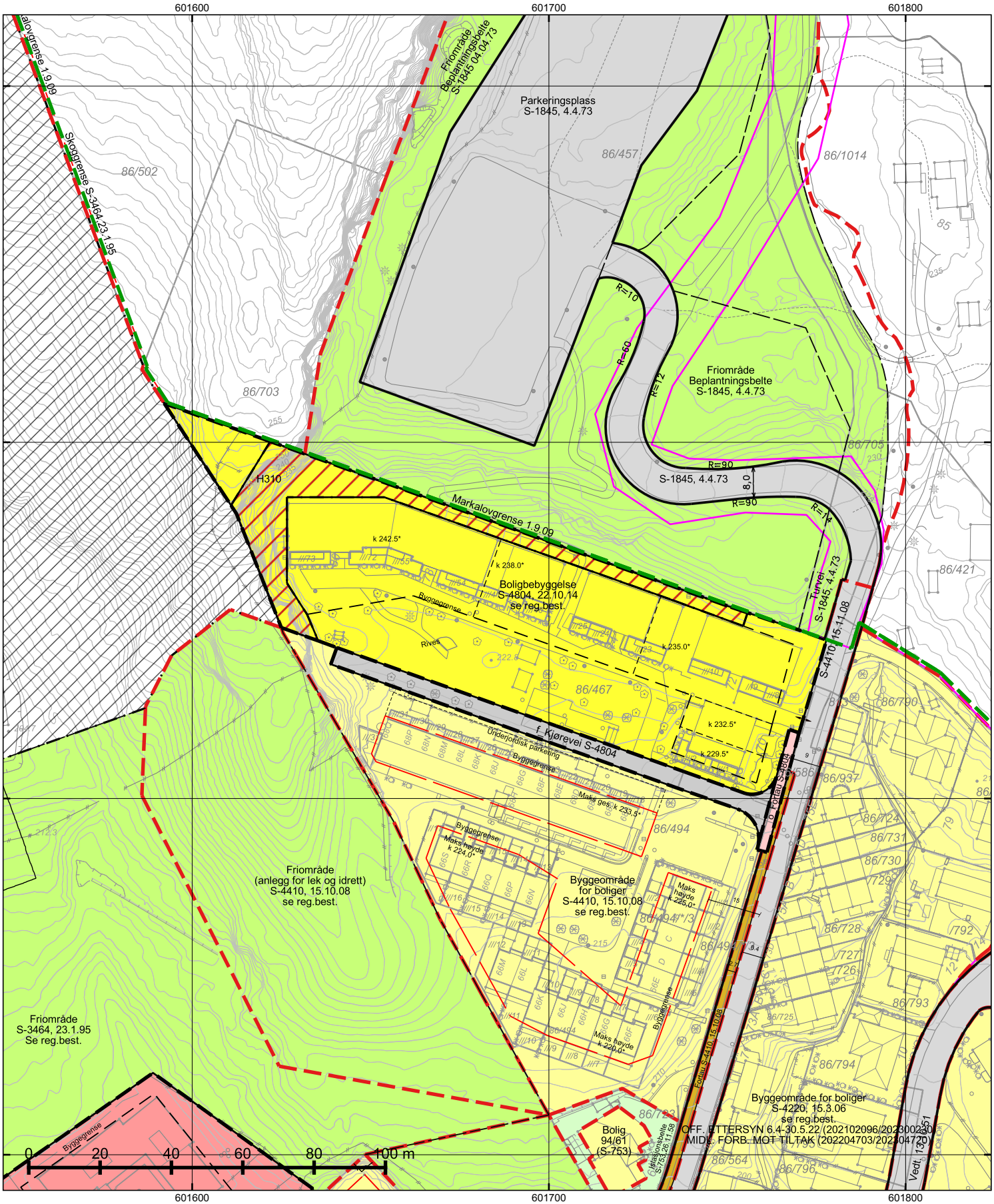
Følgende stilte til valg:
Viktoria Fjellbekk

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Rickard Salevik /s/

Protokollvitne: Arild Halvorsen /s/



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

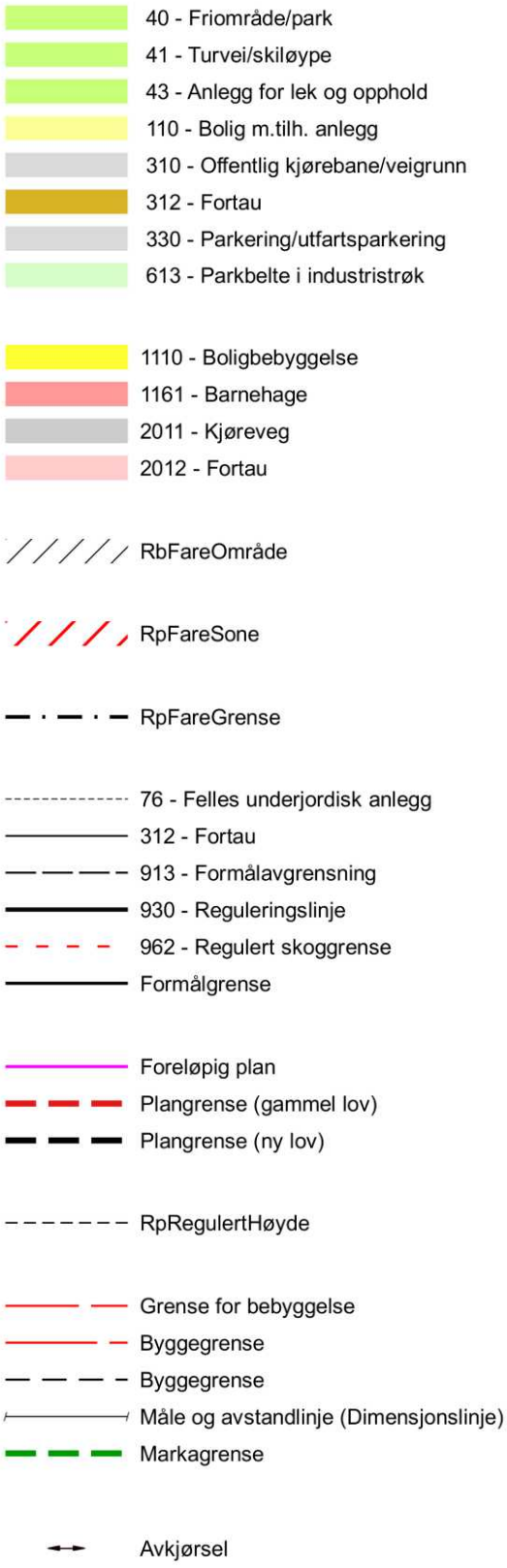
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

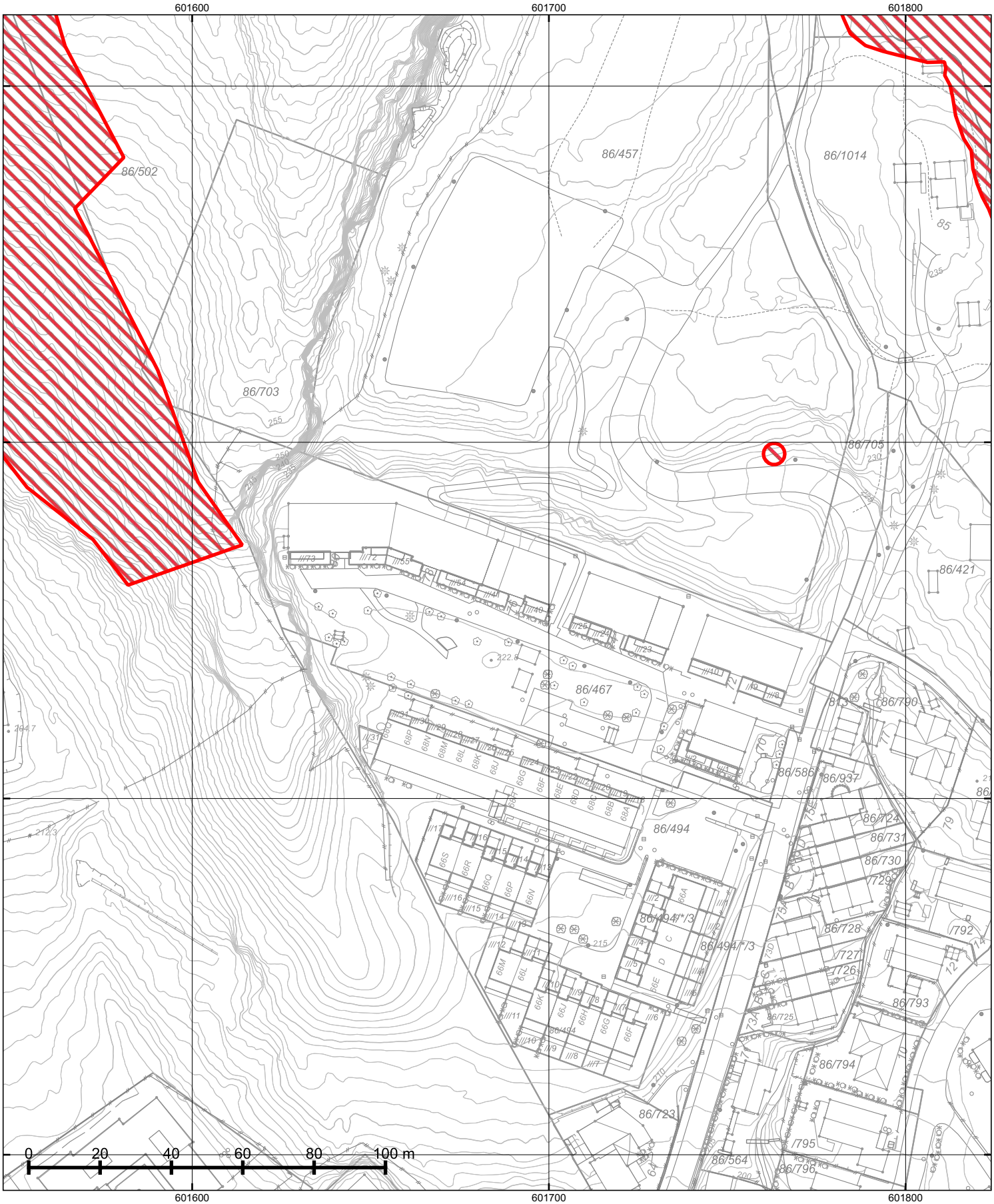
PlottID/Best.nr: 145600/ 86515484
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT
Adresse: ÅRVOLLVEIEN+74
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/467

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

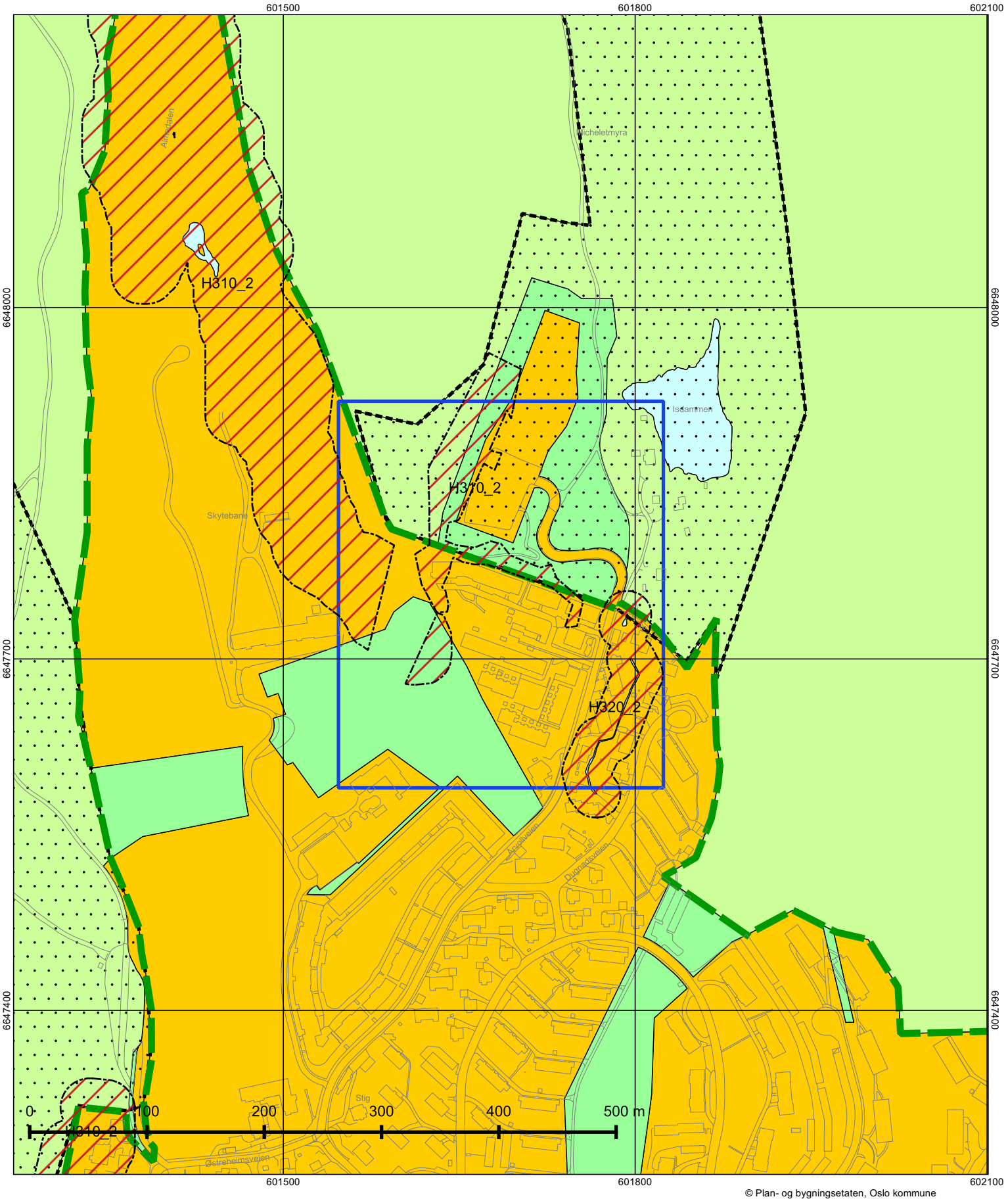
Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145600/ 86515484
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT
Adresse: ÅRVOLLVEIEN+74
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/467

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145600/86515484
Deres ref.: 40114/ OLEERIKT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Skatteetaten

Dato
10.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 86 Bnr 467 Fnr 0 Snr 29

Eiendommens adresse:

Årvollveien 74, 0590 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 749 251
Som sekundærbolig:	kr 6 997 004

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅRVOLLVEIEN 74, 0590 OSLO

Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 29
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	02/07/2025
Utskriftsdato:	10/07/2025
Oppdragsnummer:	97853
Referansenr:	11104

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rickard Wilhelm Salevik
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Rickard Wilhelm Salevik, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8135.7 m²
Eierbrøk seksjon:	95 / 7976
Hjemmelshaver:	Lucy Rojas Salevik & Rickard Wilhelm Salevik
Adresse:	Årvollveien 74, 0590 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2017

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	95	90	5
Sum bolig:	95	90	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	Bod, Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	95	6	0	10
Sum bolig:	95	6	0	10
Sum BRA:	101			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Boligen disponerer en ekstern bod i sidebygningen i 2. etasje på ca. 6 m².
En oppstillingsplass i felles garasjeanlegg medfølger boligen. Plass nr. 45. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

FDV dokumentasjon er ikke fremvist. Ferdigattest foreligger.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gang.
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré/gang og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m².
Heller i plast på dekke og rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 111 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 180 liter, produsert i 2016, montert i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bod og fordelerskap.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 10.04-2017 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert en ripe på en front. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert lekkasjesikring for innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

HUSORDENSREGLER FOR ÅRVOLLTOPPEN BOLIGSAMEIET

Endret av ordinært årsmøte 09.05.2023

Styret har i tillegg til vedtektene (vedtatt sameiermøte 13.6.22) for Årvolltoppen boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte 13.6.22. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver til gjeldene vedtekter og husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4. Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.

1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne iverksette tiltak mot overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter trapper, søppelrom, boder, uteareal, treningsrom og garasje).

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2. Alle inngangsdører og bod dører skal til enhver tid være låst.

2.3. Hvis man kortvarig har behov for å holde ytterdør til fellesarealer (elektrisk inngangsdør fra gate inn til felles gang) åpen, er dette kun tillatt ved å trekke ut stikkontakten. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpen må ikke frakobles.

2.4. Av hensyn til brannforskrifter om rømningsvei er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer som møbler, sko, sportsutstyr, barnevogner og lignende.

2.5. Barnevogner kan plasseres i «rom kun for barnevogner» i oppgang 78, 2 etasje, eller under trappen i nederste etasje (garasjeplan).

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, eller ved merket sykkelparkering i garasjeanlegg. Sameiets sykkelstativ skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av sykler som ikke er i hyppig bruk.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke tillatt ved inngangspartiene.

2.9.Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med sameiets vedtatte standard skilt. Dette gjelder også for leietakere. Postkasseskilt bestilles av styret og bekostes av sameiet.

1.10

Regler for treningsrommet:
Treningsrommet kan ikke reserveres, det er førstemann til mølla som gjelder.
Treningsrommet brukes på eget ansvar.
Barn under 15 år har ikke lov til å bruke treningsrommet uten voksen tilstede.
Treningsrommet skal ryddes og utstyr skal vaskes etter bruk.
Treningsrommet er åpent hverdager kl. 7-22, i helgene kl. 9-22.
Treningsrommet brukes til styremøter 1 gang per mnd. og ellers ved behov, da er treningsrommet stengt.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 14.

3.3. Flislegging av balkonger må godkjennes av styret. Søknaden må inneholde tilbud fra leverandør som garanterer fagmessig utførelse. Dette fordi feil flislegging kan medføre risiko for at flisene løsner og det dannes hulrom under flisene. En slik tilstand kan over tid medføre betydelige følgeskader på betongkonstruksjonene som fuktgjennomgang eller frostskade i topp av betongdekket som gradvis «smuldrer til sand». Den enkelte kan komme i erstatningsansvar hvis fliser legges på en måte som fører til skader på bygningen til sameiet.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt i fellesarealer og på balkonger.

3.5. Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

3.7. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Styret har avtale med Viken Fiber (Altibox) om leveranse av bredbånd og TV.

3.8. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen eller fellesarealene.

3.9. Instruks for solskjerming og markiser. Instruks for solskjerming skal sikre helhetlig visuelt inntrykk i sameiet, samt en fagmessig utførelse av tilleggsarbeider på sameiets områder. Instruksen gjelder solskjerming og terrassemarkiser. Fysiske inngrep som blir foretatt utvendig, på eller ved eierseksjonen, må kun utføres av praktiske årsaker og godkjennes av styret. Vedtektenes §14 krever samtykke fra styret for å foreta arbeider som endrer bebyggelsens eksteriør, herunder markiser og annen skjerming. Dette er blant annet begrunnet i forsikringsansvar.

3.10. Terrasse- og balkongmarkiser: Terrasse- og balkongmarkiser er tillatt under følgende forutsetninger:

3.10.1. Montering av markiser skal gjøres av faglærte montører fra følgende leverandør godkjent av styret (se nedenfor). Sameiet har inngått rammeavtale med denne leverandøren for at sameiets fasade skal være en standard i forhold til farge, utforming og materiale. Andre leverandører tillattes ikke. Det må benyttes samme design og løsning som de markisene som allerede er montert fra JM i de øverste etasjene. Markiseduk nr. 338 028. Kjells Markiser AS.

3.10.2. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering vil sameier være ansvarlig for eventuelle følgeskader og reparasjoner. Monteringen må gjøres av autorisert fagpersonell som leverandør benytter/anbefaler.

3.10.3. Beboere som benytter markiser plikter å ta hensyn til naboer slik at markisen ikke skaper sjenanse.

4. ANNEN SOLSKJERMING, FOLIERING GLASSVERANDA OG ANNEN AVSKJERMING

4.1. Zip-screen (utvendig persienne), foliering av glassveranda, levegg (utvendig rullegardin) og lignende fastmonterte innretninger for å skjerme mot sol, støy, vind og innsyn er ikke tillatt. Merk at Husordensreglenes § 3.2 angir at det ikke tillates å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk, uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 14.

4.2. Innvendig solskjerming skal monteres i henhold til produsentens anvisning. Ved feil montering i karm kan glasset skades og sprekker kan oppstå. Skader som skyldes montering eller feilaktig bruk må dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.3. Leiligheter i 1 et. Kan søke styret om å sette opp skjerming i form av levegg etc. Leiligheter i 1 et. kan også søke styret om port/utgang fra inngjerdet terrasse til gateplan/vei. Skisser må fremlegges.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til kl. 08.00 utenom hverdager, må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

5.2. Skal man ha selskap som en vet kan medføre støy må dette varsles naboer i god tid. Punkt 5.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

5.3. Støyende arbeider innenfor egen leilighet må kun skje i tidsrommet: 08.00-20.00 hverdager 10.00-18.00 lørdager Søndager og helligdager skal støyende arbeider ikke finne sted. Det skal utvises hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

PUNKT 6. DYR
6.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
6.2. Det er ikke lov å lufte hunder på sameiets fellesarealer
6.3 Hund skal alltid føres i bånd når de befinner seg på sameiets fellesarealer.
6.4 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
6.5. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat tiltrekker skadedyr som rotter og mus.

7. SØPPEL

7.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

7.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med" Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten.

7.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

8. MELDEPLIKT

8.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

8.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

9. PARKERING

9.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Sameiet Årvolltoppen. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen annet enn sykler ved sykkelparkeringen. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser. Oppbevaring av dekk og skiboks i garasje kan godkjennes via montering av dekkstativ. Dette må søkes styret.

9.2. Styret må underrettes ved installering av elbillader. Montering av el-bil ladepunkt på parkeringsplasser som ikke har dette i dag må bestilles via billader.no. Det er ikke tillatt å benytte annen leverandør av elbillader enn den sameiet er tildelt, men eier står fritt til å velge elektriker.

Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester til sameiet, maks 16 timer. Styret forbeholder seg retten til å få biler ved slik feilparkering fjernet for eiers regning og risiko jf. Husordensreglene § 3.

9.4. Parkering foran utvendig inngangsparti/gangvei er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Styret forbeholder seg retten til å få biler ved slik feilparkering fjernet for eiers regning og risiko jf. Husordensreglene § 3. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.
9.5. Styret kan utstede varsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene.

9.6.Stativ for takboks tillates ikke montert i taket. Det er tillatt med dekkstativ og stativ for takboks på vegg.

10. LEILIGHETER

10.1. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp.

10.2. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk.

10.3. Styret organiserer felles service av ventilasjonsanlegg og ekspansjonstank i leilighetene, inkludert felles innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg.

11. BOD

11.1 Styret må underrettes ved salg/utleie/bytte av bod.

11.2 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesbodene.

11.3 Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelig farlig materiale i boder.

12. ENDRINGER

Endring av husordensregler vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2383
SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. september kl. 18:00 og lukker 9. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2383

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller på sameiets rådgiver Mats Granby i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver Mats Granby i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret har forespurt Renee Nordlie og Ragnhild Lund Schultz, som har sagt ja.

Forslag til vedtak

Renee Nordlie og Ragnhild Lund Schultz er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Sameiet trenger en ny styreleder som kan sitte frem til førstkommende ordinære årsmøte som avholdes våren 2025. Det skulle vært vært valgt ny styreleder på det ordinære årsmøtet i mai i år, men det var ingen kandidater til styrelederververvet på det tidspunktet. Etter det ordinære årsmøtet startet derfor styret en prosess med å hente inn tilbud fra firmaer som formidler eksterne styreledere. Styret sendte forespørsel til fire firmaer, derav to som var foreslått fra sameiets forretningsfører i Obos. De som ble kontaktet var Fornebu forvaltning AS, Styre og Ledelse AS, Agio Forvaltning/Norsk Styrekompetanse og SOLIBO.

De tre første firmaene ga oss pristilbud og kontaktinformasjon til en foreslått kandidat. SOLIBO ga oss bare pris på jobben med rekruttering av styreleder, og ville inngå avtale før de startet prosessen med å sette oss i kontakt med en kandidat. Styret gikk derfor videre med pristilbud og foreslåtte kandidater fra de tre første firmaene som alle virket seriøse. Kandidaten tilknyttet Fornebu Forvaltning AS jobber i Sparebank1 Østlandet og er i ferd med å starte som profesjonell styreleder og ønsker i første omgang et par styrelederoppdrag i sin fritid. De to kandidatene foreslått fra hhv. Styre og ledelse (Lars Egil Sætrang) og Agio Forvaltning/Norsk Styrekompetanse (Tor Gjendem) jobber begge som eksterne styreledere på heltid og begge har lang erfaring med dette. Styre og Ledelse har en rammeavtale med Obos og Sætrang er godt kjent med Obos sine systemer som Styrerommet og Vibbo. Tor Gjendem har ikke selv erfaring med Styrerommet og Vibbo, men han har god IT-kompetanse ønsker å sette seg raskt inn i disse.

I løpet av prosessen med å finne en ekstern styreleder, meldte eier Jeffry Spronk sin interesse for vervet. Spronk har tidligere bodd i sameiet, men han flyttet til Nord-Norge for flere år siden og leier nå ut leiligheten han eier. I og med at Spronk ikke bor i sameiet, ønsker styret å gi sameiet/årsmøtet valget mellom Spronk og en profesjonell, ekstern styreleder.

Jeffrey skriver om seg selv: *"Med en bakgrunn i organisasjonsvitenskap, tar jeg med meg strategisk tenkning og evnen til å ta effektive beslutninger. Med bred salgserfaring fra ulike bransjer har jeg god kompetanse i å følge opp og forhandle eksisterende og nye avtaler. Jeg er en strukturert person som trives best med å holde oversikt i prosjekter, noe som skaper god fremdrift og klare resultater. Jeg er klar for å ta utfordringer og ønsker å bruke mine ferdigheter innen relasjonsbygging for ivaretar sameiets interesser og skape et godt bomiljø."*

En profesjonell, ekstern styreleder vil medføre ekstra utgifter for sameiet, men dette kan også bidra med ny og nyttig kompetanse i styrearbeidet. Styret ønsker en styreleder som kan sette seg rask inn i arbeidet og bidra med relevant kompetanse i aktuelle saker som styret jobber med.

De tre tilbudene vi har mottatt og vurdert varierer noe både i innhold og pris. Prisen varierer fra kr 120.000 til kr 160.000 i årlig honorar til selve styreleder, i tillegg til formidlingshonorar til firmaene på 10-15% av respektive styrehonorarer eks. mva. Vi fikk anbefalt fra vår forretningsfører i Obos å inngå en avtale basert på mest mulig fast pris. Utfra en helhetsvurdering av innhold og pris har styret valgt å foreslå Lars Egil Sætrang fra Styre og ledelse som ekstern styreleder.

Hvis Sætrang velges som styreleder fram til neste ordinære årsmøte, vil det medføre ca. kr 115.000 i ekstra utgifter for sameiet i denne perioden (forutsatt at øvrige styremedlemmer får samme styrehonorar som tidligere) - dette betyr ca. kr 1.300 per leilighet i gjennomsnitt (beløpet fordeles etter sameiebrøk). Styret foreslår at disse ekstra utgiftene finansieres med en (eller flere) ekstra innbetaling(er) fra sameierne.

Innstilling

Styret anbefaler at sameiet velger Lars Egil Sætrang som ny styreleder frem til førstkommende ordinære årsmøte. Sætrang er en erfaren og profesjonell styreleder som er kjent med OBOS sine systemer Styrerommet og Vibbo.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeffry Spronk

  Eier av leilighet i Årvollveien 74. Bor ikke i sameiet.

- Lars Egil Sæterang

  Ekstern styreleder. Tilknyttet Styre&ledelse som har rammeavtale med OBOS. Bor i Bærum. Pris: Finansiering: Erfaring:

Vedlegg

1. Lars Egil Sætrang StyreLedelse.pdf

CV



Lars Egil Sætrang

Født: 23. desember 1965. Nasjonalitet: Norsk

Kontaktinformasjon:
Gamle Enebakkvei 77i, 1188 Oslo, Norge. 📞 +47 90050409
Epost: lsetrang@gmail.com http://linkedin.com/in/larses

Sivilstand: Er i fast forhold og har 2 voksne barn som har flyttet ut.

Har gjennom årene fått tilbakemeldinger på at jeg er positiv, fleksibel og åpen for dialog og løse de oppgaver som dukker opp. Jeg har fylt forskjellige roller innenfor økonomi, administrasjon og ledelse i både små og store firmaer. Oppgavene har omfattet planlegging, organisering og gjennomføring prosjekter. En stor del av jobben har vært å bygge opp og samarbeide med interne team og eksterne partnere. Er utdannet som bedriftsøkonom på BI.

Styreerfaring

Har frem til nå blant annet 12 års erfaring som styreleder i Skullerudhøgda II Boligsameie i Oslo. I årene før dette og i et par perioder der andre tok over så fungerte jeg som styremedlem/vara-medlem. Det ble bygget i 1989 og består av 255 seksjoner fordelt i forskjellig type bygningsmasse. Det betyr at det stadig er forskjellig behov for vedlikehold. Dette fører til planlegging og prioritering ikke minst opp mot økninger i felleskostnader. Se nederst på side 2 for styreleder verv i andre borettslag/sameier.

Av større prosjekter den siste tiden er skifte av tak, utskiftning dører, overgang til LED lys, utskiftning av heiser, utskiftning utearealer/grillplasser/lekeområde, vedlikehold/utskiftning bygningsmasse (treverk, betong), overgang til digitale postkasser og låser på fellesdører, innbygging av balkonger/terrasser og opprettelse av «urbant landbruk» i sameiet.
Er i eller på vei inn i flere andre sameier og borettslag for å jobbe med dette på fulltid.

- Organisering, administrasjon og økonomi (fakturakontroll)
- Avdekke behov, planlegge og iverksette vedlikehold og forbedringer
- Prioritere, grunnet stor mengde av oppgaver opp mot økonomi
- Oppfølging/kontroll leverandører (tilbud, avtaler/reforhandling)
- Lovmessige krav (økonomi, HMS/internkontroll, tilsyn)
- Håndtere klager, advarsler og juridiske saker
- Budsjettering, rapportering til styret og årsmøte(r)
- Forberede og gjennomføre styremøter, årsmøter og informasjonsmøter
  - Gjelder både fysiske og digitale møter (Teams, Zoom, Webex med flere)
- Informasjonsarbeide/kommunikasjon (Vibbo, oppslag, epost, møter)
- Svært oppegående når det gjelde bruk av og ta fordel av IT løsninger som OBOS sitt styrerommet, VIBBO og andre løsninger implementert i disse løsningene

Har forøvrig også vært styremedlem/styreleder i sammenheng med jobb i det private næringsliv og foreninger innenfor IT/IT sikkerhet.

Interesser:

Mine interesser spenner over reiser, gode matopplevelser, fotografering og teknologi/gadgets (Apple produkter, smarthjem, avansert bruk av teknologier etc). Utover det liker jeg å holde meg oppdatert på det som skjer i samfunnet og ellers i verden samt tilbringe tid med familie og god venner.

CV

Styreverv i sameier/borettslag:

Skullerudhøgda II Boligsameie
Skullerud i Oslo, 255 seksjoner (bygget 1989, blokker 4-5 etasjer samt rekkehus/lavblokker)

Sameiet Wessel Atrium
Sentrum i Oslo, 37 seksjoner + 1 næringseiendom (bygget 2007, 2 blokker, garasje/fellesareal m/andre

Borettslaget Bergstien 11
St.Hanshaugen/Ila i Oslo, 15 seksjoner (bygget 1903)

Borettslaget Eiriksgt 7
Tøyen i Oslo, 17 seksjoner + 1 næringseiendom (bygget i 1899)

Tyrikollen Boligsameie
Bøler i Oslo, 75 rekkehus (bygget i 1958)

Vestparken 2 Borettslag
Ved Triaden i Lørenskog, 75 seksjoner (bygget i 2007)

Arbeidserfaring:

April 2022 - Mars 2023
CYBR AS / Channel Manager
Løsning for nano-learning og testing innenfor sikkerhetskultur. Bygget opp partnerstruktur, fikk avtaler med partnere/forhandlere, gjennomførte opplæring, presentasjoner/arrangementer og løpende oppfølging av partnere og utvalgte kunder.

Oktober 2016 - Mai 2020
Pedab Norge AS / Business Development Manager Symantec (Security)
Ansvarlig for Symantec sitt produktområde, arrangementer, kunder og partnere.

September 2015 - August 2016
Positive Culture AS / CLTRe AS, COO and co-founder
Oppstartsfirma med skybasert løsning for måling av og utvikling av sikkerhetskultur i organisasjoner.

September 2009 - Juli 2015
Promon AS, Business Development Manager Nordic Countries
Bygge opp marked for Promon's sikkerhetsteknologi. Startet fra absolutt ingenting til å definere, oppdage og finne/bygge opp mulige kunder og partnere I det nordiske markedet.
Helt ny sikkerhetsteknologi som må presenteres for og bringes ut i markedet.

Oktober 2004 - August 2009
Aproco Data AS, Senior rådgiver IT sikkerhet
Salg av IT sikkerhetsløsninger og tjenester. Ansvarlig for firmaets aktiviteter innenfor seminar/ utstillinger og konferanser. Utarbeidet og arrangerte kurs innenfor IT sikkerhet for ledere.

September 2001 - August 2004
Eterra/Ementor (nå Atea ASA), Salg/rådgiver IT Sikkerhet
Arbeidet med løsningssalg IT sikkerhet mot private- og offentlige kunder.

Juli 1986 - Mai 2001
IDG IDG New Media (ISP/ASP), Ansvarlig leder (fra 1. oktober 1997)
Ansvarlig for daglig drift (budsjettering, resultater, aktiviteter, produkter og ansatte)
(3 avdelinger med egne avdelingsledere: salg, teknisk/utvikling og kreativ avdeling)
Arbeidet i IDG's norske konsern og deres forskjellige firmaer og avdelinger siden mai 1986.
Arbeidet i forskjellige funksjoner, blant annet som assistent («høyre hånd») til konsernsjefen i Norge.
Ansvarlig for administrative ansatte, konsern budsjettering og «controller» oppgaver som månedlig rapportering til hovedkvarteret i Boston/USA og London . Var medlem av ledergruppen som oppgavemessig tilsvarte et styre.
Startet som redaksjonell ansatt for å teste og skrive om datidens hjemmedatamaskiner og programmer/ utstyr for disse i det som var norges største datablad (Hobbydata, senere Mikrodata og PC World).
Etter utført militærtjeneste kom jeg tilbake men da i andre stillinger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.09.24
Selskapsnummer: 2383 **Selskapsnavn:** SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sameiets rådgiver Mats Granby i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Renee Nordlie og Ragnhild Lund Schultz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jeffry Spronk

☐ Lars Egil Sæterang

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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 74, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 467, Snr. 29, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251064

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
