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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

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

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.

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.

# 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 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/

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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

**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.

**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.

Oslo

# 2769

Endring av offentlig gangvei (vei 9425) i vestre del av Tveita boligområde, gnr.140 bnr.8 m.fl. Endring av stadfestet regulering for Tveten og del av Nedre Hellerud (S-951).Tidligere regulering som er i strid med nærværende regulering oppheves.

2769 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 22.01.1969
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196902897
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251065 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kim Lund Schultz | Ragnhild Lund Schultz |

| 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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

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: 40251065

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Organisert ved Sameiet. inspeksjon av rør/rørkontroll med kamera, av felles rør. Husker ikke firmanavn, men det vet styret/sameiet.

Arbeid utført av: Usikker, organisert av sameiet

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

Beskrivelse: Observert et par kre i løpet av det siste året, ikke noe før. det er utført skadedyrbekjempelse i regi av Sameiet i alle leiligheter og på bod, våren 2025, av anticimex 10.4.25. Ikke Observert kre etter dette.

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

Beskrivelse: Nilan kontroller årlig. Dette gjøres i regi av sameiet, men med egenandel. Det er Ergotek som utfører service/vedlikehold av Nilan anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks oppført ihht sameiet via billader.no. nylig byttet leverandør av ladeavlesning og fakturering til Movel.

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

Document reference: 40251065

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

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært involvert i en sak med byggherren JM om rør i nr 78 og 80, da det har vært problemer med tette rør/tilbakeslag. Så vidt jeg vet er saken ferdig med JM. Og styret jobber med en plan. Det har aldri vært problemer i vår leilighet, da vi er nermere der rørene har bedre fall. Alt dette er felles rør og sameiet er ansvarlig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært gjevnlig økning av felleskostnader de siste årene grunnet bl.a økte kommunale avgifter.

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: I bodene i 78 og 80. Se svar under skjeggkre i leiligheten. Det er som sagt utført skadedyrbekjempelse.

Document reference: 40251065

## 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: 40251065

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kim Lund Schultz | 9d3eaf2244c02752962dd ca49677ef04f6e23466 | 10.07.2025 19:16:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ragnhild Lund Schultz | 588cb4058726a4e326106 317c0eca4a7c0a6d71c | 10.07.2025 08:06:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251065


→ 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251065 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kim Lund Schultz | Ragnhild Lund Schultz |

| 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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

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: 40251065

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Organisert ved Sameiet. inspeksjon av rør/rørkontroll med kamera, av felles rør. Husker ikke firmanavn, men det vet styret/sameiet.

Arbeid utført av: Usikker, organisert av sameiet

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

Beskrivelse: Observert et par kre i løpet av det siste året, ikke noe før. det er utført skadedyrbekjempelse i regi av Sameiet i alle leiligheter og på bod, våren 2025, av anticimex 10.4.25. Ikke Observert kre etter dette.

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

Beskrivelse: Nilan kontroller årlig. Dette gjøres i regi av sameiet, men med egenandel. Det er Ergotek som utfører service/vedlikehold av Nilan anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks oppført ihht sameiet via billader.no. nylig byttet leverandør av ladeavlesning og fakturering til Movel.

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

Document reference: 40251065

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

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært involvert i en sak med byggherren JM om rør i nr 78 og 80, da det har vært problemer med tette rør/tilbakeslag. Så vidt jeg vet er saken ferdig med JM. Og styret jobber med en plan. Det har aldri vært problemer i vår leilighet, da vi er nermere der rørene har bedre fall. Alt dette er felles rør og sameiet er ansvarlig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært gjevnlig økning av felleskostnader de siste årene grunnet bl.a økte kommunale avgifter.

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: I bodene i 78 og 80. Se svar under skjeggkre i leiligheten. Det er som sagt utført skadedyrbekjempelse.

Document reference: 40251065

## 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: 40251065

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kim Lund Schultz | 9d3eaf2244c02752962dd ca49677ef04f6e23466 | 10.07.2025 19:16:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ragnhild Lund Schultz | 588cb4058726a4e326106 317c0eca4a7c0a6d71c | 10.07.2025 08:06:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251065


→ 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 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 glømt 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/

# 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/

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**

# 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

# 22964

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tveten skole. gnr.140 bnr.1 og bnr.8.

22964 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196402766

**Vedtaksdato:** 28.04.1964

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

Oslo

# 22964

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tveten skole. gnr.140 bnr.1 og bnr.8.

22964 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196402766

**Vedtaksdato:** 28.04.1964

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

Oslo

# 19670

Forslag til endret reguleringsplan for offentlige gangveier på Tveita, gnr.140 bnr.8 m.fl.

19670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.06.1970
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 197002537
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

# 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** ----------

# 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** ----------

# Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

# Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

# Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

# Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## 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 med møte:**

Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2383

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:30 , Årvoll Gård.

**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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**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.

**Informasjonsmøte**

Det skal avholdes et informasjonsmøte i forkant av den digitale avstemningen. Informasjonsmøte avholdes på Årvoll Gård 07. mai KL1830

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte til Mobilnøkkel
7. 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**

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

**Forslag til vedtak**

Mats Granby 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 Ricard Salevik og Arild Halvorsen, som har sagt ja.

**Forslag til vedtak**

Ricard Salevik og Arild Halvorsen 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

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Vedlegg**

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å øke det totale styrehonoraret til 160 000 kr. Nåværende nivået på 140 000 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

---

Sak 6

# Bytte til Mobilnøkkel

**Forslag fremmet av:**
Anders Grongstad Lindsetmo

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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 gløm 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**

Styret innhenter informasjon, pristilbud og velger deretter leverandør for overgang til "Mobilnøkkel" på alle dører i sameiets fellesarealer.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

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

### Roller og kandidater

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

- Jeffrey Spronk

  Styret innstiller på gjenvalg av Jeffrey Spronk som styreleder. Jeffrey har etter at han har tatt over som styreleder i oktober 2024, hatt ansvar for å lede styremøtene, håndtere styrets e-postkorrespondanse, følge opp fakturabehandling og avtaler, samt koordinere og forberede årsmøtet. Han har lagt ned betydelig arbeid for å sikre god drift og oppfølging av saker i sameiet, og styret ønsker at han fortsetter med dette kommende periode.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnt Henning Hansen

  Arnt Henning Hansen ønsker å bli valgt inn som ny styremedlem for første gang. Han er 39 år og har bodd i Årvolltoppen i 3,5 år sammen med sin samboer og deres to barn.

  Arnt Henning har fagbrev som forskalingssnekker og jobber i dag som regionsleder for Sørbø Industribeslag

AS, hvor han har ansvar for både butikk, lager og ansatte. Han har bred erfaring fra byggebransjen og salg av byggevarer, noe styret ser på som en verdifull ressurs i det videre arbeidet med vedlikehold og utvikling av sameiet.

- Lars Dugbø

  Lars har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem i ett år til. Han har hatt ansvar for blant annet fjellrensking og HMS-arbeid i sameiet, og har bidratt med viktig oppfølging innen disse områdene. Styret setter pris på at han ønsker å videreføre sitt engasjement og erfaring i det kommende året.

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

- Anne Berit Paulik

  Anne Berit fortsetter i styret i én ny periode, med ansvar for oppfølging av gartneravtalen, lekeplasskontroll og utendørs fellesarealer. Hun har vært en viktig drivkraft i arbeidet med å forbedre og forenkle vedlikeholdet av uteområdene.

  Anne Berit har hatt tett dialog med gartnerfirmaet, og har spilt en sentral rolle i arbeidet med å få på plass en ny og langsiktig avtale. Styret er svært glad for at hun ønsker å følge opp denne avtalen videre og bidra til en god implementering i løpet av 2025.

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

- Anne Kari  Strøm

  Anne-Kari trer nå av som styremedlem etter flere år med verdifull innsats, men vil heldigvis fortsette som varamedlem i ett år til for å sikre kontinuitet i styret. Hun har vært en svært viktig ressurs for styret, spesielt innen områder som regnskap, økonomi og har gjennom hele sin periode bidratt med bistand til styreleder.

  Blant annet har hun hatt en sentral rolle i utredning og innhenting av informasjon i forbindelse med endringer i oppgjørsprinsipp hos Billader og offentlige avgifter. Hennes struktur, pålitelighet og evne til å sette seg inn i komplekse saker har vært til stor hjelp for sameiet.

**Valg av 1 vara medlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som vara medlem:

- Viktoria Fjellbekk

  Viktoria meldte sin interesse for å bidra i styret som varamedlem i forkant av årsmøtet. Hun flyttet inn i Årvolltoppen i november og ønsker å engasjere seg i sameiet.

  Viktoria er utdannet arkitekt og jobber til daglig som prosjektleder i Statsbygg, hvor hun har ansvar for vedlikeholdsprosjekter og ombygginger. Hun har tidligere erfaring fra styrearbeid i et annet sameie, og vil være en verdifull ressurs med særlig kompetanse innen teknisk vedlikehold og prosjektoppfølging.

  Som varamedlem vil hun kunne bidra ved behov, og styret ser frem til å ha med seg Viktoria i arbeidet det kommende året.

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styrets sammensetning**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Line Tveiten (frem til 30. september 2024) | Årvollveien 80 |
| Leder | Jeffrey Spronk (fra 1. oktober 2024) | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Anne Berit Paulik | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Espen Hannisdal | Årvollveien 78 |
| Styremedlem | Jerome Matalana | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Anne Kari Strøm | Årvollveien 70 |
| Styremedlem | Lars Rune Dugbø | Årvollveien 76 |
| Varamedlem | Andreas Hedum | Årvollveien 80 |
| Varamedlem | Line Tveiten (fra 1. oktober 2024) | Årvollveien 80 |

I løpet av 2024 har styret i Sameiet Årvolltoppen hatt endringer i sammensetningen. Line Tveiten fungerte som styreleder frem til 30. september 2024, hvorpå Jeffrey Spronk overtok ledervervet fra 1. oktober 2024. Styret har bestått av både faste styremedlemmer og varamedlemmer som har bidratt til å ivareta drift og vedlikehold av sameiet.

Etter ekstraordinært årsmøte 23. september 2024 valgte Jerome Joseph Matallana å trekke seg som styremedlem. Andreas Hedum har etter dette fungert som fast styremedlem.

På årsmøte i 2025 vil de fleste styremedlemmer og alle varamedlemmer være på valg, med unntak av Espen Hannisdal, som ble valgt for en toårsperiode på forrige ordinære årsmøte. Opprinnelig var også Jerome Matallana valgt for to år, men han trakk seg i ettertid. Dette betyr at resten av styret må velges på nytt.

**Arbeidsfordeling**

Jeffrey Spronk: Møteleder, e-posthåndtering, fakturabehandling, avtaler og forberedelser til årsmøtet.

Anne Kari Strøm: Regnskap, økonomi, fakturabehandling og bistand til styreleder. Utredning og innhenting av informasjon ifbm. endring i oppgjørsprinsipp fra Bil-Lader og endring i offentlige avgifter.

Espen Hannisdal: Kontakt med El-billader.no, oppfølging av ladestrøm, garasjeport og garasjevask.

Anne Berit Paulik: Oppfølging av gartneravtalen, lekeplasskontroll og utendørs fellesarealer.

Lars Rune Dugbø: Fjellrensking og HMS.

Andreas Hedum (varamedlem/fungerende styremedlem): Service av ventilasjonsanlegg og ekspansjonskar.

Line Tveiten (varamedlem fra 1. oktober 2024): Overlevering til Jeffrey Spronk, opprydning i e-post og dokumenter, samt bistand i oppstartsfasen.

Line innhentet også tilbud fra formidlingsfirmaer for å skaffe ekstern styreleder og Line og Anne Kari samarbeidet om gjennomgang av tilbudene sommeren 2024.

**Kontaktinformasjon**
Styret:
Styret kan kontaktes på e-post arvolltoppen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Ved hastesaker kan styreleder Jeffrey Spronk kontaktes på +4793000432

Vibbo:
Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Årvolltoppen**
Sameiet består av 95 seksjoner.
Sameiet Årvolltoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 918108726, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
86 467

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Årvolltoppen har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**
I løpet av 2024 har styret i Sameiet Årvolltoppen gjennomført 11 styremøter, i tillegg til både et ordinært og et ekstraordinært årsmøte. I første halvår brukte styret mye tid på planlegging og gjennomføring av årsmøtene. Styret har også jobbet aktivt med ulike saker for å sikre god drift av sameiet og gjennomført flere viktige vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt funnet en ny styreleder.

Hovedsaker styret har jobbet med:

*Fakturering og mva-problematikk knyttet til Billader:*
Med hjelp fra Huseierne tok styret kontakt med SBS Skatteadvokater AS for vurdering av El-billaders endring i prinsipp for tilbakebetaling av ladeinntekter (fra 2023), og styret fikk medhold i at El-billader hadde gjort feil i sin MVA-håndtering. Styret krevde i april tilbakebetaling av manglende MVA for 1. og 2. halvår 2022 og 1. halvår 2023 på totalt ca. kr 75.000 samt at oppgjøret for 2. halvår 2023 og påfølgende skulle være inklusive MVA.

El-billader aksepterte kravet i november, og sameiet mottok oppgjør for dette i februar 2025.

*Oppfølging av gartneravtale:*
3-årig gartneravtale ble tegnet med Agaia i 2023. Gjennom sesongen 2024 hadde vi tett oppfølging av Agaia for å sikre skjøtsel og påse at avtalte oppgaver ble gjennomført. Sent i desember sa Agaia opp avtalen om gartnertjenester, noe styret har fulgt opp videre i 2025.

*Lekeplassen:*
Vi er pålagt kontroll av lekeplassen. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører dette årlig og sender en tilstandsrapport. Siste års tilstandsrapport har vist mangler. Dette er i 2024 rettet opp. Vi har tilpasset bakkeklarering på huskestativer, tettet områder hvor det potensielt er hektefare og utvidet støtflater. Lekehuset ble rapportert med alvorlige mangler (ustabilt, med råteskader og klemfarer) På bakgrunn av dette ble lekehuset i 2024 fjernet.

*Evaluering av eksterne styreledere:*
Ordinær årsmøte i mai 2024 ble avholdt uten kandidat til vervet som styreleder. Styret etterlyste aktuelle kandidater internt, men ettersom ingen hadde meldt seg innen fristen den 16.06.2024 ble det i styremøtet den 17.06.2024 besluttet å skaffe en ekstern styreleder. I løpet av forsommeren innhentet derfor styret tilbud fra 3–4 formidlingsfirmaer, gjennomgikk tilbudene og vurderte aktuelle kandidater. Styret fant to kandidater som ble vurdert som aktuelle, begge var erfarne styreledere og samarbeidet med andre fagpersoner i interne felleskap, og én av dem kjente også godt til systemene til Obos. Sistnevnte ble styrets anbefalte kandidat til styrelederververvet bl.a. fordi styrelederen skulle overta vervet sent dette året og styret vurderte det som viktig at vedkommende raskt skulle fungere i lederververvet. Sent i juni 2024 tok eier Jeffrey Spronk, som selv bor i Molde, kontakt med styret og meldte sin interesse for å overta styrelederververvet. På ekstraordinært årsmøtet i september 2024 ble det derfor et valg mellom en ekstern og en intern styrelederkandidat. Den interne kandidaten Jeffrey Spronk ble da valgt som styreleder og han overtok vervet fra 1. oktober 2024.

*Endring i beregningsgrunnlag for vann- og avløpsavgift:*
I slutten av 2023 sendte kommunen varsel om endring som ville medføre en betraktelig økning av areal som ville inngå i beregning av vannforbruket til sameiet. Styret har brukt betydelig tid på å gjennomgå og kontrollere arealberegningene i sameiet. Dette arbeidet var nødvendig som en del av overgangen fra arealbasert til forbruksbasert beregning av vann- og avløpsavgift. Endringen, som trådte i kraft fra november 2024, gir en betydelig besparelse av kostnadene, der sameiet betaler i henhold til sitt faktiske forbruk i stedet for ut ifra boligens areal.

*Ventilasjon og ekspansjonskar:*
Etter ønske fra beboere på årsmøtet 2023, ble det besluttet at styret skulle organisere fellessjekk og service av ekspansjonskar ved den årlige servicen på ventilasjonsanlegg. Dette har blitt gjennomført, og defekte ekspansjonskar i 11 leiligheter har blitt byttet.

*Omorganisering av fellesrom:*
I begynnelsen av 2024 ble treningsrommet i nr. 80 midlertidig stengt pga. klage på støy. Det ble først planlagt å støy isolere rommet, men det viste seg at dette ikke lot seg gjennomføre. Det ble vedtatt at treningsrommet skulle bli flyttet fra nr. 80 til den tidligere

smøreboden, mens smøreboden ble flyttet til et rom i garasjen ved inngangsporten. Uteboden skal også brukes som oppbevaring av sykkel- og hageutstyr.

*Regnskapsoppfølging:*
I slutten av 2024 har styret brukt ekstra mye tid på regnskapsoppfølging pga. forsinket bokføring av Obos.

*Skjeggkre og oppfølging:*
I januar 2024 ble det oppdaget skjeggkre i en av leilighetene i sameiet. Styret vurderte det som fornuftig å undersøke omfanget av problemet i hele sameiet. På bakgrunn av dette ble det besluttet å sette ut skjeggkrefeller i boområdene for å kartlegge og overvåke eventuell tilstedeværelse av skjeggkre i fellesarealer.

Vedlikehold og sikkerhet

*Fjellrensking:*
I slutten av mai 2024 ble det gjennomført fjellrensking i terrenget foran og bak fjellpartiet utenfor nr. 80. Arbeidet ble utført av firmaet Høyden AS.

Årsaken til at utbedring var nødvendig, er at det over tid har vokst opp trær og større vekster i fjellsprekker. Slike røtter kan over tid føre til at fjellet løsner, noe som utgjør en risiko for ras og dermed fare for både personer og eiendom. Det hadde også samlet seg en del masser som hadde rast ned bak sikkerhetsnettet. Dette måtte slippes ned på en kontrollert måte.

Trær og busker vokser opp igjen og vi må gjenta fjellrensking etterhvert som det blir for stort og det samler seg masser bak nettet.

*Heisvedlikehold:*
I løpet av 2024 ble det montert EasyGate 4G-enheter på alle seks heiser i sameiet. EasyGate er et system som muliggjør trådløs kommunikasjon mellom heisen og Kone Remote Monitoring (KRM), heisleverandørens overvåkings- og feilmeldingssystem.

Overgangen til 4G er nødvendig som følge av utfasing av eldre, analoge linjer, og sikrer at heisene til enhver tid er tilkoblet driftsovervåking og alarmsystem. Dette gir raskere varsling ved feil og økt sikkerhet for beboerne.

Tiltaket er en del av en større digital oppgradering og tilpasning til dagens teknologiske standarder.

Gjennomførte arrangementer
*Vårdugnad*:
Dugnad ble gjennomført i begynnelsen av mai og med opprydding etter vinteren med kosting, raking, plukking av søppel og vasking av vinduer. I tillegg ble dukkehuset beiset.

*Høstdugnad:*
Som et ledd i å gjøre uteområdet mer vedlikeholdsfritt, ble det arrangert ekstraordinær dugnad 14. september. Her ble busker flyttet, buskebedd ble omgjort til plen og vi fordelte 3m3 jord mellom nye plenområder og bed med dårlig jord.

*Julelystenning:*
Julelystenning med musikk fra Tonsenhagen skolekorps ble gjennomført 1. søndag i advent med servering av gløgg og pepperkaker.

## Fremtidige planer

*Gartneravtale:*
Styret har som mål å utvikle et uteområde som krever mindre vedlikehold og som samtidig er både estetisk tiltalende og bærekraftig. For å oppnå dette ønsker styret å redusere arealer som krever luking og i større grad benytte bunndekkende planter som gir et grønt og ryddig uttrykk med lavere vedlikeholdsbehov.

Dette arbeidet ble påbegynt i 2024, blant annet ved at buskebedet utenfor nr. 74 ble erstattet med plen, og nye bunndekkende planter ble plantet.

I løpet av 2024 har vi innhentet tilbud fra to ulike gartnerfirmaer, og det er nå inngått en ny treårig avtale med gartnerfirma Framstad. Avtalen trer i kraft i 2025. Den innebærer en tydelig innsats det første året for å gjøre uteområdene mer vedlikeholdsvennlige, noe som på sikt vil redusere kostnadene til løpende drift og vedlikehold.

*Elbillading:*
I starten av 2025 ble styret informert om at Billader AS er blitt kjøpt opp og overtatt av Waffif AS. I lys av dette har vi igangsatt en prosess for å vurdere alternative leverandører for dagens ladeanlegg. Målet er å sikre en stabil, kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for elbillading tilpasset beboernes behov.

*Vedlikeholdsfond:*
Styret har besluttet å ha som mål å gå med et overskudd på kr 250.000 i løpet av 2025. Dette beløpet skal settes av til et nytt vedlikeholdsfond som skal bidra til å finansiere fremtidige større vedlikeholdsoppgaver. Bakgrunnen for dette tiltaket er et ønske om å være bedre forberedt på nødvendige investeringer og utbedringer som forventes i årene fremover.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 973 131.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 298 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 29,53% % for vann- og avløp. Feiegebyr er ingen spesifisert endring i satsen. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Årvolltoppen.

### Lån
Sameiet Årvolltoppen har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 7.5% økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWCWE-IE4Q1-QJIZO-4ZFN5-HXIBQ-PY6NJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-28 16:25:36 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JWCWE-IE4Q1-QJIZO-4ZFN5-HXIBQ-PY6NJ*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN**
**ORG.NR. 918 108 726, KUNDENR. 2383**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 847 224 | 3 459 538 | 3 850 000 | 4 106 742 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 338 898 | 158 371 | 200 000 | 240 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 000 | 253 862 | 600 000 | 330 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 190 122** | **3 871 771** | **4 650 000** | **4 676 742** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -19 740 | -19 740 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 341 | -13 978 | -10 000 | -14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -129 225 | -122 720 | -127 000 | -133 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -29 449 | -25 819 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 003 351 | -1 134 618 | -1 575 000 | -1 298 000 |
| Forsikringer | | -390 262 | -342 308 | -390 000 | -468 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 099 105 | -861 055 | -985 700 | -1 129 000 |
| Energi/fyring | | -386 498 | -416 895 | -400 000 | -420 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -237 731 | -232 740 | -240 000 | -250 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -562 644 | -484 620 | -515 000 | -557 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 010 347** | **-3 794 493** | **-4 422 440** | **-4 449 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **179 776** | **77 279** | **227 560** | **227 742** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 4 532 | 5 427 | 6 000 | 6 000 |
| Finanskostnader | 12 | -104 | 0 | -20 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **4 428** | **5 427** | **5 980** | **6 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **184 204** | **82 706** | **233 540** | **233 742** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 184 204 | 82 706 | | |

# SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN
# ORG.NR. 918 108 726, KUNDENR. 2383

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 24 714 | 20 555 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 108 248 | 100 126 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 511 577 | 90 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 460 676 | 897 617 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 973 131 | 788 927 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **973 131** | **788 927** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 64 242 | 54 070 |
| Leverandørgjeld | | 67 703 | 265 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 140 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **132 085** | **319 371** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 29-04-2025
Styret i Sameiet Årvolltoppen

Jeffrey Spronk Anne Kari Strøm Espen Hannisdal

Anne Berit Paulik Lars Rune Dugbø

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 365 172 |
| Garasje1 | 248 160 |
| Internett | 233 892 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 847 224** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Etterfakturert garasje 30080, periode 06.22 - 12.23 | 4 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **4 000** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-19 740** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 341.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand, Sbf Skatteadvokatene | -4 238 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 211 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-29 449** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 038 |
| Drift/vedlikehold VVS | -85 672 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 255 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -285 107 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -5 797 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -260 600 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -79 777 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -72 939 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -1 750 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -97 122 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -75 420 |
| Kostnader dugnader | -15 875 |
| | **-1 003** |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **351** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -639 450 |
| Renovasjonsavgift | -459 655 |
| | **-1 099** |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **105** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -6 938 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 638 |
| Lyspærer og sikringer | -2 463 |
| Vaktmestertjenester | -257 556 |
| Vakthold | -10 390 |
| Renhold ved firmaer | -186 405 |
| Snørydding | -40 328 |
| Andre fremmede tjenester | -3 073 |
| Andre kontorkostnader | -1 570 |
| Reisekostnader, opplysningspliktig | -1 090 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 432 |
| Velferdskostnader | -17 662 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-562 644** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 539 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -7 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **4 532** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -104 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-104** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Ventilasjonsservice/nytt ekspansjonskar, fakturert beboer i 2025 | 82 209 |
| Felleskostnaderfaktura desember eiendom 5, fakturert i 2025 | 3 713 |
| Avsetning ladeinntekter 1H24 | 130 000 |
| Avsetning ladeinntekter 2H24 | 110 000 |
| Oslo Kommune Innkrevingsetaten | 127 059 |
| Billader AS | 58 596 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **511 577** |

**NOTE: 14**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gebyr og fakturaomkostninger | -140 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-140** |

## STYRETS KOMMENTARER OG TILLEGGSNOTER

### Tilleggsnote på Ladeinntekter El-bil i Resultatregnskap

Beløpet for 2024 må sees i sammenheng med beløpet for 2023 i og med at kr 98.898 av inntektene i 2024 gjelder 2022 og 2023 og det meste av dette er tilbakebetalt MVA for 2022 og 2023 som ble belastet regnskapet i 2023.

Beløpet var ekstra lavt i 2023 på grunn av at El-billader i juni 2023 endret praksis for avregning og tilbakebetaling (med tilbakevirkende kraft for 2022). Som nevnt i årsrapporten viste dette seg å være feil håndtert av El-billader, og styret krevde tilbakebetaling av manglende MVA. El-billader aksepterte kravet i november, sameiet mottok oppgjør i 2025, men ettersom dette gjelder tidligere perioder er dette inntektsført i 2024.

### Tillegg på note 3 Andre inntekter

I regnskap 2023 og i budsjettet for 2025 er beboernes andel av service på ventilasjonsanlegg og ekspansjonskar oppført under Andre inntekter, men i regnskapet for 2024 har OBOS valgt å nettoføre dette under Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, jf. note 8.

### Tillegg på note 8 Drift og vedlikehold

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (nettoført beløp, dvs. sameiets andel)*

*) I regnskap 2023 og i budsjettet for 2025 er det bruttobeløp inklusive beboernes andel

### Tilleggsnote til Forskuddsbetalte kostnader i Balanse

Det er avsatt kr 26.470 for mye for forsikringspremie (avsatt kr 97.056, men det skulle vært avsatt kr 70.586), og dermed må det være kostnadsført kr 26.470 for lite i forsikringspremie regnskapet for 2024.

### Tillegg til Note 13 Andre kortsiktige fordringer i Balanse

Avregning av ladeinntekter fra El-billader for 2. halvår 2023 (kr 112.917 som ble mottatt fra El-billader i februar 2025) mangler i bokført beløp under kortsiktige fordringer. Tilsvarende beløp ser ut til å være fratrukket i Avsatt leverandørgjeld.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
**Selskapsnummer:** 2383 **Selskapsnavn:** SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Mats Granby er valgt

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ricard Salevik og Arild Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160.000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Bytte til Mobilnøkkel**

Styret innhenter informasjon, pristilbud og velger deretter leverandør for overgang til "Mobilnøkkel" på alle dører i sameiets fellesarealer.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Jeffrey Spronk

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Arnt Henning Hansen

☐ Lars Dugbø

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Anne Berit Paulik

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Anne Kari Strøm

**Vara medlem** (kun 1 skal velges)

☐ Viktoria Fjellbekk

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## 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 med møte:**

Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2383

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:30 , Årvoll Gård.

**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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**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.

**Informasjonsmøte**

Det skal avholdes et informasjonsmøte i forkant av den digitale avstemningen. Informasjonsmøte avholdes på Årvoll Gård 07. mai KL1830

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte til Mobilnøkkel
7. 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**

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

**Forslag til vedtak**

Mats Granby 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 Ricard Salevik og Arild Halvorsen, som har sagt ja.

**Forslag til vedtak**

Ricard Salevik og Arild Halvorsen 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

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Vedlegg**

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å øke det totale styrehonoraret til 160 000 kr. Nåværende nivået på 140 000 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

---

Sak 6

# Bytte til Mobilnøkkel

**Forslag fremmet av:**
Anders Grongstad Lindsetmo

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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**

Styret innhenter informasjon, pristilbud og velger deretter leverandør for overgang til "Mobilnøkkel" på alle dører i sameiets fellesarealer.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

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

### Roller og kandidater

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

- Jeffrey Spronk

  Styret innstiller på gjenvalg av Jeffrey Spronk som styreleder. Jeffrey har etter at han har tatt over som styreleder i oktober 2024, hatt ansvar for å lede styremøtene, håndtere styrets e-postkorrespondanse, følge opp fakturabehandling og avtaler, samt koordinere og forberede årsmøtet. Han har lagt ned betydelig arbeid for å sikre god drift og oppfølging av saker i sameiet, og styret ønsker at han fortsetter med dette kommende periode.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnt Henning  Hansen

  Arnt Henning Hansen ønsker å bli valgt inn som ny styremedlem for første gang. Han er 39 år og har bodd i Årvolltoppen i 3,5 år sammen med sin samboer og deres to barn.

  Arnt Henning har fagbrev som forskalingssnekker og jobber i dag som regionsleder for Sørbø Industribeslag

AS, hvor han har ansvar for både butikk, lager og ansatte. Han har bred erfaring fra byggebransjen og salg av byggevarer, noe styret ser på som en verdifull ressurs i det videre arbeidet med vedlikehold og utvikling av sameiet.

- Lars Dugbø

  Lars har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem i ett år til. Han har hatt ansvar for blant annet fjellrensking og HMS-arbeid i sameiet, og har bidratt med viktig oppfølging innen disse områdene. Styret setter pris på at han ønsker å videreføre sitt engasjement og erfaring i det kommende året.

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

- Anne Berit Paulik

  Anne Berit fortsetter i styret i én ny periode, med ansvar for oppfølging av gartneravtalen, lekeplasskontroll og utendørs fellesarealer. Hun har vært en viktig drivkraft i arbeidet med å forbedre og forenkle vedlikeholdet av uteområdene.

  Anne Berit har hatt tett dialog med gartnerfirmaet, og har spilt en sentral rolle i arbeidet med å få på plass en ny og langsiktig avtale. Styret er svært glad for at hun ønsker å følge opp denne avtalen videre og bidra til en god implementering i løpet av 2025.

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

- Anne Kari  Strøm

  Anne-Kari trer nå av som styremedlem etter flere år med verdifull innsats, men vil heldigvis fortsette som varamedlem i ett år til for å sikre kontinuitet i styret. Hun har vært en svært viktig ressurs for styret, spesielt innen områder som regnskap, økonomi og har gjennom hele sin periode bidratt med bistand til styreleder.

  Blant annet har hun hatt en sentral rolle i utredning og innhenting av informasjon i forbindelse med endringer i oppgjørsprinsipp hos Billader og offentlige avgifter. Hennes struktur, pålitelighet og evne til å sette seg inn i komplekse saker har vært til stor hjelp for sameiet.

**Valg av 1 vara medlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som vara medlem:

- Viktoria Fjellbekk

  Viktoria meldte sin interesse for å bidra i styret som varamedlem i forkant av årsmøtet. Hun flyttet inn i Årvolltoppen i november og ønsker å engasjere seg i sameiet.

  Viktoria er utdannet arkitekt og jobber til daglig som prosjektleder i Statsbygg, hvor hun har ansvar for vedlikeholdsprosjekter og ombygginger. Hun har tidligere erfaring fra styrearbeid i et annet sameie, og vil være en verdifull ressurs med særlig kompetanse innen teknisk vedlikehold og prosjektoppfølging.

  Som varamedlem vil hun kunne bidra ved behov, og styret ser frem til å ha med seg Viktoria i arbeidet det kommende året.

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styrets sammensetning**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Line Tveiten (frem til 30. september 2024) | Årvollveien 80 |
| Leder | Jeffrey Spronk (fra 1. oktober 2024) | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Anne Berit Paulik | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Espen Hannisdal | Årvollveien 78 |
| Styremedlem | Jerome Matalana | Årvollveien 74 |
| Styremedlem | Anne Kari Strøm | Årvollveien 70 |
| Styremedlem | Lars Rune Dugbø | Årvollveien 76 |
| Varamedlem | Andreas Hedum | Årvollveien 80 |
| Varamedlem | Line Tveiten (fra 1. oktober 2024) | Årvollveien 80 |

I løpet av 2024 har styret i Sameiet Årvolltoppen hatt endringer i sammensetningen. Line Tveiten fungerte som styreleder frem til 30. september 2024, hvorpå Jeffrey Spronk overtok ledervervet fra 1. oktober 2024. Styret har bestått av både faste styremedlemmer og varamedlemmer som har bidratt til å ivareta drift og vedlikehold av sameiet.

Etter ekstraordinært årsmøte 23. september 2024 valgte Jerome Joseph Matallana å trekke seg som styremedlem. Andreas Hedum har etter dette fungert som fast styremedlem.

På årsmøte i 2025 vil de fleste styremedlemmer og alle varamedlemmer være på valg, med unntak av Espen Hannisdal, som ble valgt for en toårsperiode på forrige ordinære årsmøte. Opprinnelig var også Jerome Matallana valgt for to år, men han trakk seg i ettertid. Dette betyr at resten av styret må velges på nytt.

**Arbeidsfordeling**

Jeffrey Spronk: Møteleder, e-posthåndtering, fakturabehandling, avtaler og forberedelser til årsmøtet.

Anne Kari Strøm: Regnskap, økonomi, fakturabehandling og bistand til styreleder. Utredning og innhenting av informasjon ifbm. endring i oppgjørsprinsipp fra Bil-Lader og endring i offentlige avgifter.

Espen Hannisdal: Kontakt med El-billader.no, oppfølging av ladestrøm, garasjeport og garasjevask.

Anne Berit Paulik: Oppfølging av gartneravtalen, lekeplasskontroll og utendørs fellesarealer.

Lars Rune Dugbø: Fjellrensking og HMS.

Andreas Hedum (varamedlem/fungerende styremedlem): Service av ventilasjonsanlegg og ekspansjonskar.

Line Tveiten (varamedlem fra 1. oktober 2024): Overlevering til Jeffrey Spronk, opprydning i e-post og dokumenter, samt bistand i oppstartsfasen.

Line innhentet også tilbud fra formidlingsfirmaer for å skaffe ekstern styreleder og Line og Anne Kari samarbeidet om gjennomgang av tilbudene sommeren 2024.

**Kontaktinformasjon**
Styret:
Styret kan kontaktes på e-post arvolltoppen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Ved hastesaker kan styreleder Jeffrey Spronk kontaktes på +4793000432

Vibbo:
Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Årvolltoppen**
Sameiet består av 95 seksjoner.
Sameiet Årvolltoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918108726, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
86 467

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Årvolltoppen har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**
I løpet av 2024 har styret i Sameiet Årvolltoppen gjennomført 11 styremøter, i tillegg til både et ordinært og et ekstraordinært årsmøte. I første halvår brukte styret mye tid på planlegging og gjennomføring av årsmøtene. Styret har også jobbet aktivt med ulike saker for å sikre god drift av sameiet og gjennomført flere viktige vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt funnet en ny styreleder.

Hovedsaker styret har jobbet med:

*Fakturering og mva-problematikk knyttet til Billader:*
Med hjelp fra Huseierne tok styret kontakt med SBS Skatteadvokater AS for vurdering av El-billaders endring i prinsipp for tilbakebetaling av ladeinntekter (fra 2023), og styret fikk medhold i at El-billader hadde gjort feil i sin MVA-håndtering. Styret krevde i april tilbakebetaling av manglende MVA for 1. og 2. halvår 2022 og 1. halvår 2023 på totalt ca. kr 75.000 samt at oppgjøret for 2. halvår 2023 og påfølgende skulle være inklusive MVA.

El-billader aksepterte kravet i november, og sameiet mottok oppgjør for dette i februar 2025.

*Oppfølging av gartneravtale:*
3-årig gartneravtale ble tegnet med Agaia i 2023. Gjennom sesongen 2024 hadde vi tett oppfølging av Agaia for å sikre skjøtsel og påse at avtalte oppgaver ble gjennomført. Sent i desember sa Agaia opp avtalen om gartnertjenester, noe styret har fulgt opp videre i 2025.

*Lekeplassen:*
Vi er pålagt kontroll av lekeplassen. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører dette årlig og sender en tilstandsrapport. Siste års tilstandsrapport har vist mangler. Dette er i 2024 rettet opp. Vi har tilpasset bakkeklarering på huskestativer, tettet områder hvor det potensielt er hektefare og utvidet støtflater. Lekehuset ble rapportert med alvorlige mangler (ustabilt, med råteskader og klemfarer) På bakgrunn av dette ble lekehuset i 2024 fjernet.

*Evaluering av eksterne styreledere:*
Ordinær årsmøte i mai 2024 ble avholdt uten kandidat til vervet som styreleder. Styret etterlyste aktuelle kandidater internt, men ettersom ingen hadde meldt seg innen fristen den 16.06.2024 ble det i styremøtet den 17.06.2024 besluttet å skaffe en ekstern styreleder. I løpet av forsommeren innhentet derfor styret tilbud fra 3–4 formidlingsfirmaer, gjennomgikk tilbudene og vurderte aktuelle kandidater. Styret fant to kandidater som ble vurdert som aktuelle, begge var erfarne styreledere og samarbeidet med andre fagpersoner i interne felleskap, og én av dem kjente også godt til systemene til Obos. Sistnevnte ble styrets anbefalte kandidat til styrelederververvet bl.a. fordi styrelederen skulle overta vervet sent dette året og styret vurderte det som viktig at vedkommende raskt skulle fungere i lederververvet. Sent i juni 2024 tok eier Jeffrey Spronk, som selv bor i Molde, kontakt med styret og meldte sin interesse for å overta styrelederververvet. På ekstraordinært årsmøtet i september 2024 ble det derfor et valg mellom en ekstern og en intern styrelederkandidat. Den interne kandidaten Jeffrey Spronk ble da valgt som styreleder og han overtok vervet fra 1. oktober 2024.

*Endring i beregningsgrunnlag for vann- og avløpsavgift:*
I slutten av 2023 sendte kommunen varsel om endring som ville medføre en betraktelig økning av areal som ville inngå i beregning av vannforbruket til sameiet. Styret har brukt betydelig tid på å gjennomgå og kontrollere arealberegningene i sameiet. Dette arbeidet var nødvendig som en del av overgangen fra arealbasert til forbruksbasert beregning av vann- og avløpsavgift. Endringen, som trådte i kraft fra november 2024, gir en betydelig besparelse av kostnadene, der sameiet betaler i henhold til sitt faktiske forbruk i stedet for ut ifra boligens areal.

*Ventilasjon og ekspansjonskar:*
Etter ønske fra beboere på årsmøtet 2023, ble det besluttet at styret skulle organisere fellessjekk og service av ekspansjonskar ved den årlige servicen på ventilasjonsanlegg. Dette har blitt gjennomført, og defekte ekspansjonskar i 11 leiligheter har blitt byttet.

*Omorganisering av fellesrom:*
I begynnelsen av 2024 ble treningsrommet i nr. 80 midlertidig stengt pga. klage på støy. Det ble først planlagt å støy isolere rommet, men det viste seg at dette ikke lot seg gjennomføre. Det ble vedtatt at treningsrommet skulle bli flyttet fra nr. 80 til den tidligere

smøreboden, mens smøreboden ble flyttet til et rom i garasjen ved inngangsporten. Uteboden skal også brukes som oppbevaring av sykkel- og hageutstyr.

*Regnskapsoppfølging:*
I slutten av 2024 har styret brukt ekstra mye tid på regnskapsoppfølging pga. forsinket bokføring av Obos.

*Skjeggkre og oppfølging:*
I januar 2024 ble det oppdaget skjeggkre i en av leilighetene i sameiet. Styret vurderte det som fornuftig å undersøke omfanget av problemet i hele sameiet. På bakgrunn av dette ble det besluttet å sette ut skjeggkrefeller i boområdene for å kartlegge og overvåke eventuell tilstedeværelse av skjeggkre i fellesarealer.

Vedlikehold og sikkerhet

*Fjellrensking:*
I slutten av mai 2024 ble det gjennomført fjellrensking i terrenget foran og bak fjellpartiet utenfor nr. 80. Arbeidet ble utført av firmaet Høyden AS.

Årsaken til at utbedring var nødvendig, er at det over tid har vokst opp trær og større vekster i fjellsprekker. Slike røtter kan over tid føre til at fjellet løsner, noe som utgjør en risiko for ras og dermed fare for både personer og eiendom. Det hadde også samlet seg en del masser som hadde rast ned bak sikkerhetsnettet. Dette måtte slippes ned på en kontrollert måte.

Trær og busker vokser opp igjen og vi må gjenta fjellrensking etterhvert som det blir for stort og det samler seg masser bak nettet.

*Heisvedlikehold:*
I løpet av 2024 ble det montert EasyGate 4G-enheter på alle seks heiser i sameiet. EasyGate er et system som muliggjør trådløs kommunikasjon mellom heisen og Kone Remote Monitoring (KRM), heisleverandørens overvåkings- og feilmeldingssystem.

Overgangen til 4G er nødvendig som følge av utfasing av eldre, analoge linjer, og sikrer at heisene til enhver tid er tilkoblet driftsovervåking og alarmsystem. Dette gir raskere varsling ved feil og økt sikkerhet for beboerne.

Tiltaket er en del av en større digital oppgradering og tilpasning til dagens teknologiske standarder.

Gjennomførte arrangementer
*Vårdugnad*:
Dugnad ble gjennomført i begynnelsen av mai og med opprydding etter vinteren med kosting, raking, plukking av søppel og vasking av vinduer. I tillegg ble dukkehuset beiset.

*Høstdugnad:*
Som et ledd i å gjøre uteområdet mer vedlikeholdsfritt, ble det arrangert ekstraordinær dugnad 14. september. Her ble busker flyttet, buskebedd ble omgjort til plen og vi fordelte 3m3 jord mellom nye plenområder og bed med dårlig jord.

*Julelystenning:*
Julelystenning med musikk fra Tonsenhagen skolekorps ble gjennomført 1. søndag i advent med servering av gløgg og pepperkaker.

## Fremtidige planer

*Gartneravtale:*
Styret har som mål å utvikle et uteområde som krever mindre vedlikehold og som samtidig er både estetisk tiltalende og bærekraftig. For å oppnå dette ønsker styret å redusere arealer som krever luking og i større grad benytte bunndekkende planter som gir et grønt og ryddig uttrykk med lavere vedlikeholdsbehov.

Dette arbeidet ble påbegynt i 2024, blant annet ved at buskebedet utenfor nr. 74 ble erstattet med plen, og nye bunndekkende planter ble plantet.

I løpet av 2024 har vi innhentet tilbud fra to ulike gartnerfirmaer, og det er nå inngått en ny treårig avtale med gartnerfirma Framstad. Avtalen trer i kraft i 2025. Den innebærer en tydelig innsats det første året for å gjøre uteområdene mer vedlikeholdsvennlige, noe som på sikt vil redusere kostnadene til løpende drift og vedlikehold.

*Elbillading:*
I starten av 2025 ble styret informert om at Billader AS er blitt kjøpt opp og overtatt av Waffif AS. I lys av dette har vi igangsatt en prosess for å vurdere alternative leverandører for dagens ladeanlegg. Målet er å sikre en stabil, kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for elbillading tilpasset beboernes behov.

*Vedlikeholdsfond:*
Styret har besluttet å ha som mål å gå med et overskudd på kr 250.000 i løpet av 2025. Dette beløpet skal settes av til et nytt vedlikeholdsfond som skal bidra til å finansiere fremtidige større vedlikeholdsoppgaver. Bakgrunnen for dette tiltaket er et ønske om å være bedre forberedt på nødvendige investeringer og utbedringer som forventes i årene fremover.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 973 131.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 298 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 29,53% % for vann- og avløp. Feiegebyr er ingen spesifisert endring i satsen. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Årvolltoppen.

### Lån
Sameiet Årvolltoppen har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 7.5% økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWCWE-IE4Q1-QJIZO-4ZFN5-HXIBQ-PY6NJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Urkedal, Hans Petter**
Partner
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-28 16:25:36 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JWCWE-IE4Q1-QJIZO-4ZFN5-HXIBQ-PY6NJ*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN**
**ORG.NR. 918 108 726, KUNDENR. 2383**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 847 224 | 3 459 538 | 3 850 000 | 4 106 742 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 338 898 | 158 371 | 200 000 | 240 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 000 | 253 862 | 600 000 | 330 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 190 122** | **3 871 771** | **4 650 000** | **4 676 742** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -19 740 | -19 740 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 341 | -13 978 | -10 000 | -14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -129 225 | -122 720 | -127 000 | -133 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -29 449 | -25 819 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 003 351 | -1 134 618 | -1 575 000 | -1 298 000 |
| Forsikringer | | -390 262 | -342 308 | -390 000 | -468 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 099 105 | -861 055 | -985 700 | -1 129 000 |
| Energi/fyring | | -386 498 | -416 895 | -400 000 | -420 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -237 731 | -232 740 | -240 000 | -250 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -562 644 | -484 620 | -515 000 | -557 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 010 347** | **-3 794 493** | **-4 422 440** | **-4 449 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **179 776** | **77 279** | **227 560** | **227 742** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 4 532 | 5 427 | 6 000 | 6 000 |
| Finanskostnader | 12 | -104 | 0 | -20 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **4 428** | **5 427** | **5 980** | **6 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **184 204** | **82 706** | **233 540** | **233 742** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 184 204 | 82 706 | | |

# SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN
# ORG.NR. 918 108 726, KUNDENR. 2383

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 24 714 | 20 555 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 108 248 | 100 126 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 511 577 | 90 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 460 676 | 897 617 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 973 131 | 788 927 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **973 131** | **788 927** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 64 242 | 54 070 |
| Leverandørgjeld | | 67 703 | 265 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 140 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **132 085** | **319 371** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 105 216** | **1 108 298** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 29-04-2025
Styret i Sameiet Årvolltoppen

Jeffrey Spronk Anne Kari Strøm Espen Hannisdal

Anne Berit Paulik Lars Rune Dugbø

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 365 172 |
| Garasje1 | 248 160 |
| Internett | 233 892 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 847 224** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Etterfakturert garasje 30080, periode 06.22 - 12.23 | 4 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **4 000** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-19 740** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 341.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand, Sbf Skatteadvokatene | -4 238 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 211 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-29 449** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 038 |
| Drift/vedlikehold VVS | -85 672 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 255 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -285 107 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -5 797 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -260 600 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -79 777 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -72 939 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -1 750 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -97 122 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -75 420 |
| Kostnader dugnader | -15 875 |
| | **-1 003** |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **351** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -639 450 |
| Renovasjonsavgift | -459 655 |
| | **-1 099** |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **105** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -6 938 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 638 |
| Lyspærer og sikringer | -2 463 |
| Vaktmestertjenester | -257 556 |
| Vakthold | -10 390 |
| Renhold ved firmaer | -186 405 |
| Snørydding | -40 328 |
| Andre fremmede tjenester | -3 073 |
| Andre kontorkostnader | -1 570 |
| Reisekostnader, opplysningspliktig | -1 090 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 432 |
| Velferdskostnader | -17 662 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-562 644** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 539 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -7 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **4 532** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -104 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-104** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Ventilasjonsservice/nytt ekspansjonskar, fakturert beboer i 2025 | 82 209 |
| Felleskostnaderfaktura desember eiendom 5, fakturert i 2025 | 3 713 |
| Avsetning ladeinntekter 1H24 | 130 000 |
| Avsetning ladeinntekter 2H24 | 110 000 |
| Oslo Kommune Innkrevingsetaten | 127 059 |
| Billader AS | 58 596 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **511 577** |

**NOTE: 14**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gebyr og fakturaomkostninger | -140 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-140** |

## STYRETS KOMMENTARER OG TILLEGGSNOTER

### Tilleggsnote på Ladeinntekter El-bil i Resultatregnskap

Beløpet for 2024 må sees i sammenheng med beløpet for 2023 i og med at kr 98.898 av inntektene i 2024 gjelder 2022 og 2023 og det meste av dette er tilbakebetalt MVA for 2022 og 2023 som ble belastet regnskapet i 2023.

Beløpet var ekstra lavt i 2023 på grunn av at El-billader i juni 2023 endret praksis for avregning og tilbakebetaling (med tilbakevirkende kraft for 2022). Som nevnt i årsrapporten viste dette seg å være feil håndtert av El-billader, og styret krevde tilbakebetaling av manglende MVA. El-billader aksepterte kravet i november, sameiet mottok oppgjør i 2025, men ettersom dette gjelder tidligere perioder er dette inntektsført i 2024.

### Tillegg på note 3 Andre inntekter

I regnskap 2023 og i budsjettet for 2025 er beboernes andel av service på ventilasjonsanlegg og ekspansjonskar oppført under Andre inntekter, men i regnskapet for 2024 har OBOS valgt å nettoføre dette under Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, jf. note 8.

### Tillegg på note 8 Drift og vedlikehold

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (nettoført beløp, dvs. sameiets andel)*

*) I regnskap 2023 og i budsjettet for 2025 er det bruttobeløp inklusive beboernes andel

### Tilleggsnote til Forskuddsbetalte kostnader i Balanse

Det er avsatt kr 26.470 for mye for forsikringspremie (avsatt kr 97.056, men det skulle vært avsatt kr 70.586), og dermed må det være kostnadsført kr 26.470 for lite i forsikringspremie regnskapet for 2024.

### Tillegg til Note 13 Andre kortsiktige fordringer i Balanse

Avregning av ladeinntekter fra El-billader for 2. halvår 2023 (kr 112.917 som ble mottatt fra El-billader i februar 2025) mangler i bokført beløp under kortsiktige fordringer. Tilsvarende beløp ser ut til å være fratrukket i Avsatt leverandørgjeld.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
**Selskapsnummer:** 2383 **Selskapsnavn:** SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Mats Granby er valgt

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Ricard Salevik og Arild Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160.000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Bytte til Mobilnøkkel**

Styret innhenter informasjon, pristilbud og velger deretter leverandør for overgang til "Mobilnøkkel" på alle dører i sameiets fellesarealer.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Jeffrey Spronk

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Arnt Henning Hansen

☐ Lars Dugbø

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Anne Berit Paulik

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Anne Kari Strøm

**Vara medlem** (kun 1 skal velges)

☐ Viktoria Fjellbekk

**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.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Skatteetaten

Dato
11.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 86 Bnr 467 Fnr 0 Snr 26

**Eiendommens adresse:**

Årvollveien 74, 0590 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 693 169 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 772 677 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407 Landfalløya
3023 DRAMMEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.04.2022 |
|---|---|---|---|
| | 201415187 - 105<br>**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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9407 Landfalløya
3023 DRAMMEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.04.2022 |
|---|---|---|---|
| | 201415187 - 105<br>**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

# 59963

Plassering av blokker felt K, Tveten.

59963 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.11.1963
**Vedtatt av:** Byplanrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196302574
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

Oslo

# 59963

Plassering av blokker felt K, Tveten.

59963 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.11.1963
**Vedtatt av:** Byplanrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196302574
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ÅRVOLLVEIEN 74 , 0590 OSLO

Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 26
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 02/07/2025 |
| Utskriftsdato: | 08/08/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97854 |
| Referansenr: | 11105 |

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)

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Kim Lund Schultz |
| Takstmenn: | Daniel Aas |
| Befaring/tilstede: | Eier: Kim Lund Schultz, Takstmann: Daniel Aas |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 26 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 8135.7 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 88 / 7976 |
| Hjemmelshaver: | Ragnhild Lund Schultz & Kim Lund Schultz |
| 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 | 10/07/2025 | | Eiers egenerklæring er 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 | 88 | 83 | 5 |
| Sum bolig: | 88 | 83 | 5 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 2. etasje | Bad, 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 | 88 | 6 | 0 | 10 |
| Sum bolig: | 88 | 6 | 0 | 10 |
| Sum BRA: | 94 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Bad, 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. 47. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

---

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det tidligere har blitt observert skjeggkre i leiligheten. Våren 2025 ble det gjennomført skadedyrbekjempelse i både leiligheter og boder i regi av sameiet. Ifølge eier har det ikke vært observert skadedyr etter dette.

---

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 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gang.
Profilerte 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.
Løse fliser 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 entré.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i 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.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br><br>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.<br><br>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl 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. | 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: | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. | |
| Tilstandsvurdering: | | 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. 2,50 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 ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i entré.

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 stue/kjøkken. 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 |

## 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.

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ÅRVOLLVEIEN 74 , 0590 OSLO

Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 26
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 02/07/2025 |
| Utskriftsdato: | 08/08/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97854 |
| Referansenr: | 11105 |

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)

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Kim Lund Schultz |
| Takstmenn: | Daniel Aas |
| Befaring/tilstede: | Eier: Kim Lund Schultz, Takstmann: Daniel Aas |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 86 Bnr: 467 Seksjon: 26 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 8135.7 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 88 / 7976 |
| Hjemmelshaver: | Ragnhild Lund Schultz & Kim Lund Schultz |
| 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 | 10/07/2025 | | Eiers egenerklæring er 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 | 88 | 83 | 5 |
| Sum bolig: | 88 | 83 | 5 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 2. etasje | Bad, 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 | 88 | 6 | 0 | 10 |
| Sum bolig: | 88 | 6 | 0 | 10 |
| Sum BRA: | 94 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Bad, 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. 47. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

---

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det tidligere har blitt observert skjeggkre i leiligheten. Våren 2025 ble det gjennomført skadedyrbekjempelse i både leiligheter og boder i regi av sameiet. Ifølge eier har det ikke vært observert skadedyr etter dette.

---

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 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gang.
Profilerte 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.
Løse fliser 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 entré.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i 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.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br><br>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.<br><br>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl 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. 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: | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. |
| Tilstandsvurdering: | 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. 2,50 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 ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i entré.

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 stue/kjøkken. 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

---

## 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.

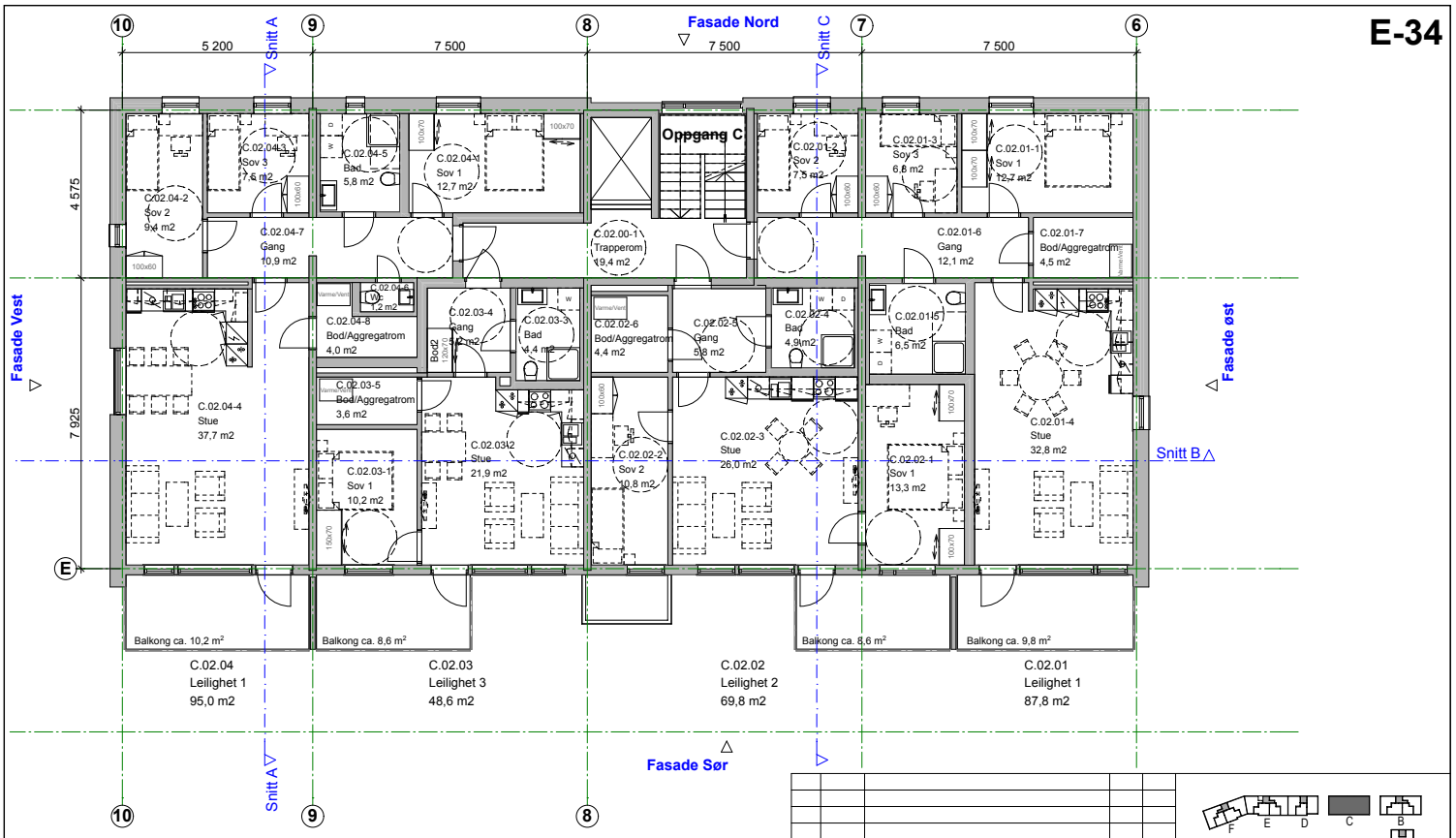
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), 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.

# E-34




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

F E D C B A

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

ÅRVOLLTOPPEN

Bygg-C, Plan 2.etg

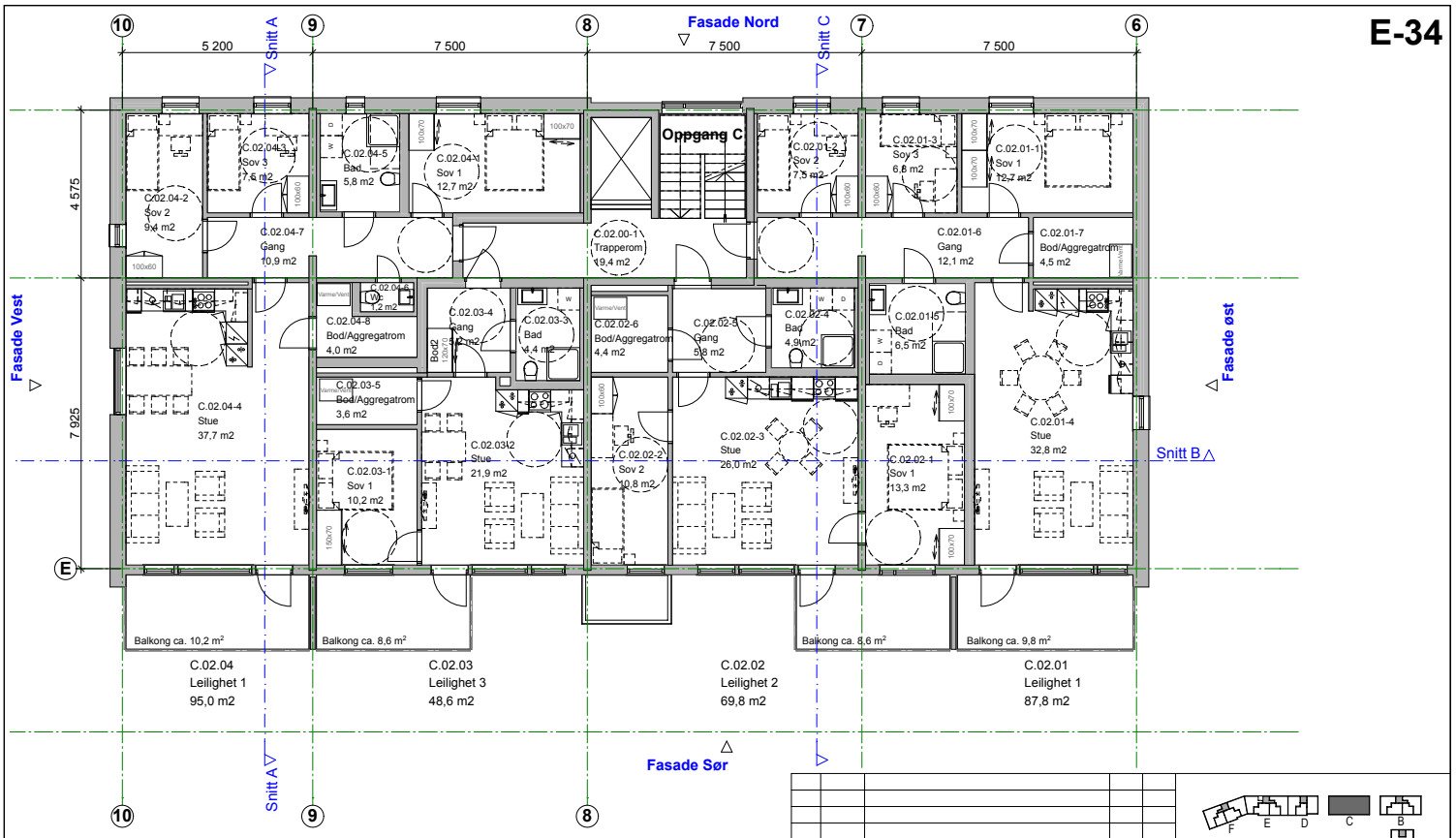

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

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 | |

# 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

# 5063

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tveten, gnr.140 bnr.8.

5063 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196302625

**Vedtaksdato:** 12.02.1963

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 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

# 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. 26, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251065


**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.

---