

Rødbergveien 7 A

Innhold

5

Velkommen til Rødbergveien 7 A

8

Nøkkelinformasjon

30

Plantegninger

34

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rødbergveien 7 A



Lys og tiltalende 3 (4)-roms | 6 m² sydvendt balkong | Bad 2010 | Fjernvarme | Vinduer 2015 | IN-ordning | *Parkering

Velkommen til Rødbergveien 7 A - presentert av Eiendomsmegler MNEF / Partner Bjørnar Mikkelsen (tlf 938 98 132) hos Schala " Partners:

Lys, luftig 3-roms med gjennomgående planløsning og store vindusflater som gir gode lysforhold og flott utsikt, men små muligheter for innsyn.

Leiligheten ligger flott til i 3. etasje og inneholder: Entré med plass til klær, sko, oppheng og skoskap. Romslig stue med god plass til sittegruppe, spisebord, bokhyller og reol samt utgang til 6 m² sydvendt, solrik balkong med flott utsikt. Kjøkken med spiseplass og innredning fra 2008 med god skap- og benkeplass. Pent, tidsriktig bad rehabilitert i regi av borettslaget 2010 med dusjnische med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. 2 gode soverom med medfølgende garderobe.

Leiligheten kan ombygges til 4-roms ved å flytte kjøkken, se alternativ planløsning.

Mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Ved innfrielse av andel fellesgjeld blir fellesutgifter pr mnd kun kr 3.753,-.

Borettslaget har ca 150 parkeringsplasser for utleie som fordeles etter venteliste. Borettslaget har også 8 ladeplasser for el.bil. Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasjen SA.

Varmtvann og oppvarming (fjernvarme) inkl i f.utg - Nye vinduer 2015 - Automatsikringer - Dyrehold er tillatt - Svært veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Velkommen på visning!



Leiligheten er gjennomgående, ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 soverom

I tillegg disponerer boligen: 1 loftsbod / Loftsboden er ikke målbar ut fra høyde under himling. Gulvarealet utgjør ca. 8 m². 1 kjellerbod, 4 m²

Årvoll

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Rødbergveien 7 A

Prisantydning	4 670 000
Fellesgjeld	315 049
Omkostninger	17 399
Totalpris	4 994 198

Fellesutgifter	6 066 pr. mnd.
Bruksareal	71 m ²
BRA-i:	67 m ²
BRA-e:	4 m ²
TBA:	6 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	29 469 m ²
Byggeår	1954





Kontakt vår megler

Schala & Partners avd. Grünerløkka



Bjørnar Mikkelsen

Fagsjef | Partner | Eiendomsmegler
MNEF

93898132

bm@schalapartners.no

**&SCHALA
PARTNERS**

Thorvald Meyers gate 79 A, 0552 Oslo







- God plass til
sittegruppe, grill og
beplantning -































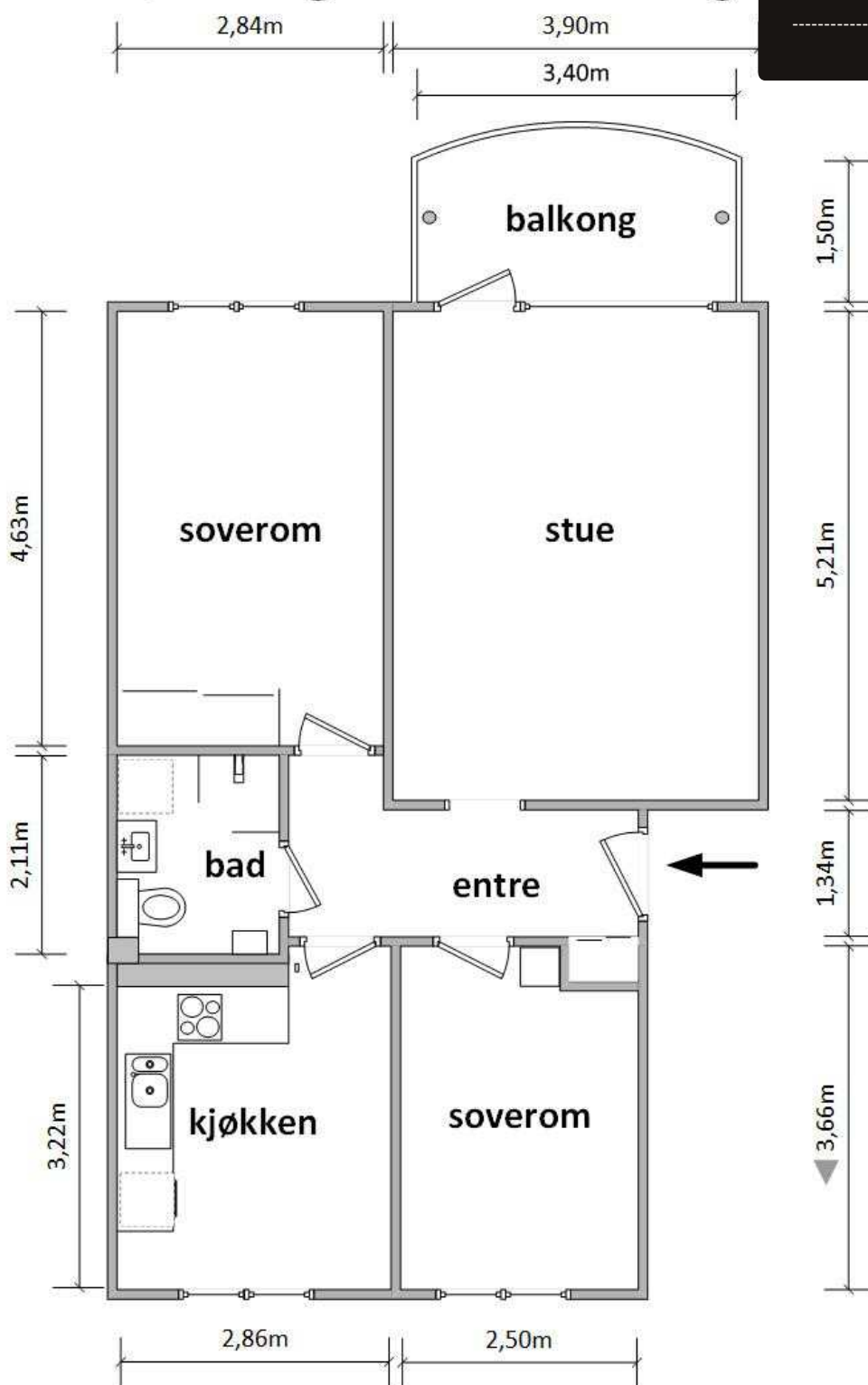




Plantegning

Rødbergvn. 7 A – 3. etg

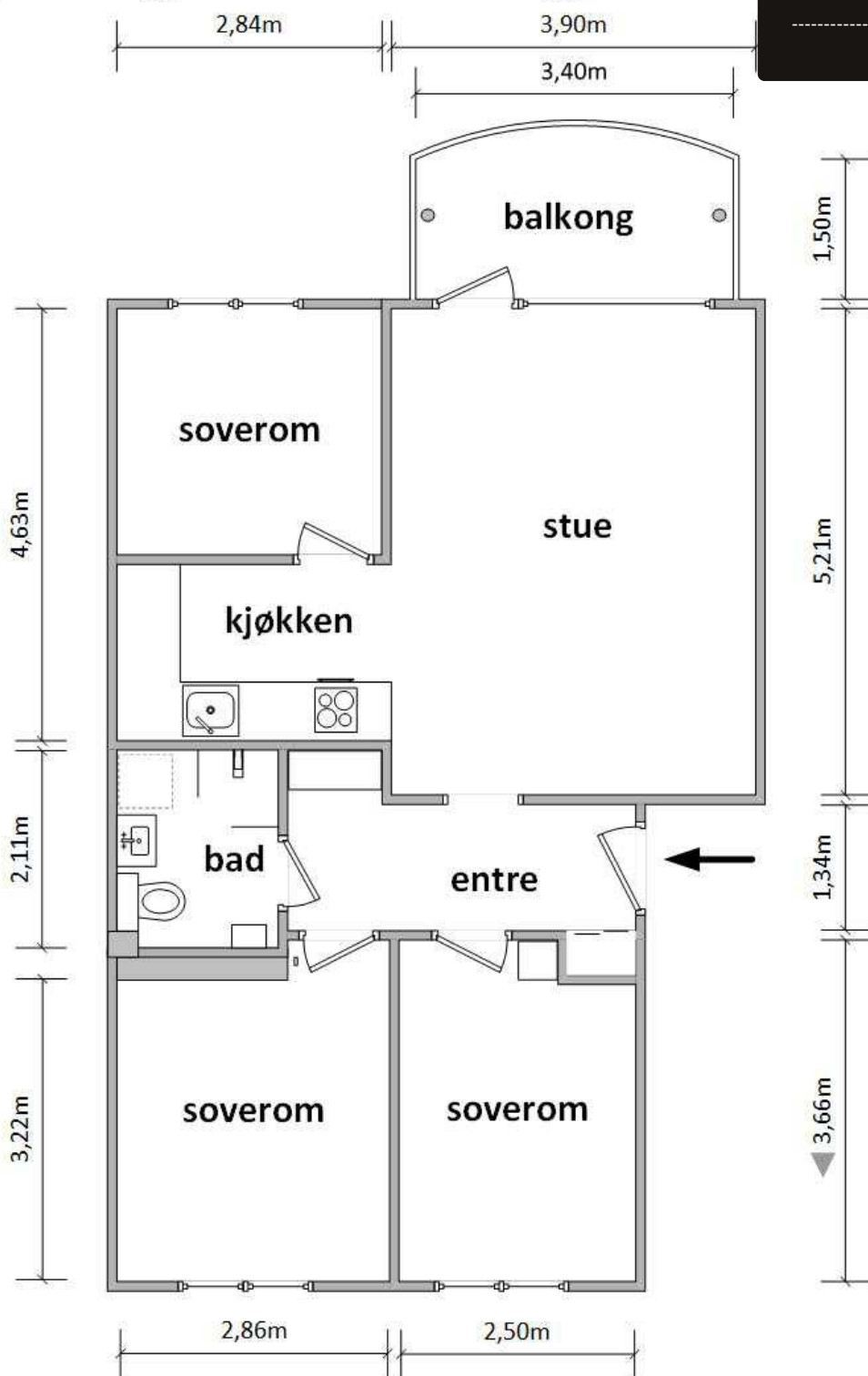
3 etg



Tegningen er en skisse. Avvik vil forekomme.
Tegnet av Bjørn Hallmo, Takstmann MNTF, tlf: 90187079

Rødbergvn. 7 A – 3. etg - alter

3.etg



Tegningen er en skisse. Avvik vil forekomme.

Planløsningen kan kreve styrets samtykke. Plan- og bygningsetaten må søkes.

Tegnet av Bjørn Hallmo, Takstmann MNTF, tlf: 90187079

Notater

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 670 000,-

Andel fellesgjeld kr 315 049,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Avklaring forkjøpsrett kr 7 882,00,-

Panteattest kr 267,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 002 448,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 315 049,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 066,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Inkl. varmtvann, fyring (fjernvarme), nedbetaling fellesgjeld (renter og avdrag), trappevask, vaktmestertjeneste, kabel-tv, kommunale avgifter, generelle driftskostnader, forretningsfører mm.

Felleskostnader:

Felleskostnader: kr 3 753,-

Avdrag IN-lån 2: kr 411,-

Renter IN-lån: kr 637,-

Avdrag IN-lån: kr 454,-

Renter IN-lån kr 2: 811,-

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Ved innfrielse av andel fellesgjeld blir fellesutgifter pr mnd kun kr 3.753,-.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eiendomsskatt:

Bystyret i Oslo har vedtatt å innføre og skrive ut eiendomsskatt. Det er eier av eiendommen som mottar varsel og krav om betaling. Dvs. borettslaget v/styret og det er opp til borettslaget å identifisere og kreve inn eiendomsskatt fra de andeler dette vil gjelde på vegne av Oslo kommune. Dette kommer evt. i tillegg til ordinære felleskostnader.

Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Andel fellesgjeld

Kr. 315 049,- pr. 08.04.2024.

Andel fellesformue

Kr. 9 505,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116568592, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63.996168

Saldo per 08.04.2024: 30 248 138

Andel av saldo: 138 706

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 29.02.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12127266822, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 08.04.2024: 39 546 042

Andel av saldo: 176 343

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2043)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Sikringsordning: Ja.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte.

IN-ordning: Ja.

Det er lagt opp for IN-ordning på begge lånene til borettslaget. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Ved innfrielse av andel fellesgjeld blir fellesutgifter pr mnd kun kr 3.753,-.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 200 339,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 561 287,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 71,0 m²

- BRA-i: 67,0 m²

- BRA-e: 4,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Rødbergveien 7 A - presentert av Eiendomsmegler MNEF / Partner Bjørnar Mikkelsen (tlf 938 98 132) hos Schala & Partners:

Lys, luftig 3-roms med gjennomgående planløsning og store vindusflater som gir gode lysforhold og flott utsikt, men små muligheter for innsyn.

Leiligheten ligger flott til i 3. etasje og inneholder: Entré med plass til klær, sko, oppheng og skoskap. Romslig stue med god plass til sittegruppe, spisebord, bokhyller og reol samt utgang til 6 m² sydvent, solrik balkong med flott utsikt. Kjøkken med spiseplass og innredning fra 2008 med god skap- og benkeplass. Pent, tidsriktig bad rehabilitert i regi av borettslaget 2010 med dusjnische med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. 2 gode soverom med medfølgende garderobe.

Leiligheten kan ombygges til 4-roms ved å flytte kjøkken, se alternativ planløsning.

Mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Ved innfrielse av andel fellesgjeld blir fellesutgifter pr mnd kun kr 3.753,-.

Borettslaget har ca 150 parkeringsplasser for utleie som fordeles etter venteliste. Borettslaget har også 8 ladeplasser for el.bil.

Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasjen SA.

Varmtvann og oppvarming (fjernvarme) inkl i f.utg - Nye vinduer 2015 - Automatsikringer - Dyrehold er tillatt - Svært veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Velkommen på visning!

Innhold

Leiligheten er gjennomgående, ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 soverom

I tillegg disponerer boligen:

- 1 loftsbod / Loftsboden er ikke målbar ut fra høyde under himling. Gulvarealet utgjør ca. 8 m².

- 1 kjellerbod, 4 m²

Standard

Entré:

Lys og romslig entré med god plass til klær og sko. Det er også plass til andre oppbevaringsløsninger som skoskap, kommode, knagger etc. Praktisk doorman med kodelås på entrédør. Døt mot fellesareal er brann- og lydklassifisert. Fliser på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Stue:

Romslig stue med plass til sittegruppe, spisebord, bokhylle og reol. Takhøyden er målt til 2,48 meter, Laminat på gulv, tapet / malte overflater og malt himling med downlightskasse. Utgang til balkong.

Balkong:

Utgang fra stue til 6 m² sydvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har plass til sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen er fra 2001 og vender mot hyggelig omgivelser.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har plass til spisebord. Innredning fra IKEA (2008) med hvite, glatte folierte høyglans fronter og god skap- og benkeplass. Integrert induksjonstopp m/boosterfunksjon, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Bad:

Moderne og flislagt baderom rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget. Tidsriktig bad med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, vegghengt skap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himling med downlights.

Takstmannen har gjort fuktsøk i badet, ingen unormale verdier ble registrert.

Soverom 1:

Romslig hovedsoverom vendt mot rolig, indre gårdsrom. Plass til dobbeltseng, nattbord, kommode etc. Garderobeskap medfølger. Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Soverom 2:

Kan brukes som barnerom, gjesterom eller kontor. Plass til seng, nattbord og kontorpult. Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Diverse om leiligheten og gården:

- Lys, luftig og gjennomgående 3-roms med god og romslig planløsning
- Leiligheten ligger perfekt til i 3. etasje med store vindusflater som gir gode lysforhold og flott utsikt, men små muligheter for innsyn.
- Boligen kan ombygges til 4-roms, se alternativ planløsning.
- Romslig stue med plass til sittegruppe, spisebord, bokhyller og reol.
- Utgang til 6 m² sydvent, solrik balkong vendt med hyggelig utsikt mot rolige omgivelser.
- Kjøkken med spiseplass og innredning fra 2008 med folierte, glatte høyglansfronter og god skap- og

benkeplass.

- Integrert induksjonstopp m/boosterfunksjon, stekeovn og mikrobølgeovn samt opplegg for oppvaskmaskin.
- Pent, tidsriktig bad, rehabilitert i regi av borettslaget 2010 med opplegg for vaskemaskin.
- Takstmannen har gjort fuktsøk i badet, ingen unormale verdier ble registrert.
- 2 gode soverom med medfølgende garderober.
- Entré/mellomgang med god plass til klær, sko, oppheng, skoskap etc.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Både sikringsskap og stigeledninger er fornyet i regi av borettslaget.
- Isolerglassvinduer fra 2015.
- Leiligheten disponerer kjellerbod og loftsbod.
- Varmtvann og oppvarming (fjernvarme) er inkludert i fellesutgifter.
- Mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Ved innfrielse av andel fellesgjeld blir fellesutgifter pr mnd kun kr 3.753,-.
- Mulighet for leie av parkeringsplass (ca 150 plasser) som fordeles etter venteliste.
- Borettslaget har 8 ladeplasser for el.bil.
- Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasjen SA.
- Alle blokkene har fryserom i kjeller. Det tillates en fryser pr max 80x80 cm pr. enhet.
- Fellesvaskeri i kjeller.
- Borettslaget Årvoll Øst består av 234 boliger og 7 næringslokaler.
- Svært veldrevet Borettslag med god vedlikeholdshistorikk.
- Pr. utgangen av 2015 ble bygningsmassen rehabilitert med bl.a. utskifting av vinduer, etterisolering og teglforblending av fasade. Samtlige bunnledninger skiftet 2011, samtlige bad ble totalrehabilitert 2010.
- Borettslagets disponible midler pr 31.12.23 var kr 2.156.905,-.
- Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.
- Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Kort vei til matbutikk, offentlig kommunikasjon (inkl 31-bussen som går hvert 6 min på dagtid og hver time nattetid) og flotte turområder i marka.
- Badedammen ligger i umiddelbar nærhet og er badeplass sommerstid og akebakke vinterstid.
- Meget barnevennlig område med flere skoler, barnehager, ballplasser, skøyebane, alpinanlegg, skiløyper osv i umiddelbar nærhet.
- Velkommen på visning!

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Borettslaget har ca 150 p-plasser. P-plassene følger ikke leilighetene. Ventelisteordning som administreres av styret. Borettslaget har også 8 ladeplasser for el.bil. Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasjen SA. Salg skal kunngjøres ved oppslag i alle oppganger. Hvis en som ikke er andelseier legger inn et høyere bud, har borettslagets andelseiere rett til å tre inn på høyeste bud. Salg godkjennes av styret, som også administrerer bruk av forkjøpsrett.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun faglært. Borettslaget som har utført (2010).
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja, borettslaget (2010).
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Svar: Ja. Borettslaget har tatt seg av dette.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Svar: Ja, felles i borettslaget.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Innvendig / Overflater gulv: Det ble stedvis registrert knirk i gulvet. For å rette avviket må avretting foretas og nytt gulv må legges.
- Våtrom / Oveflate gulv: Gulvet har stedvis noe lite fall. Badet fungerer med nevnte avvik.
- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt: Det må antas at gjenstående levetid for membran og badet er under 50% av opprinnelig levetid, 20 år. I bad eldre enn 10 år, settes automatisk TG2. Det må det på generelt grunnlag påregnes at rehabiliterings-/oppgraderingsarbeider kan bli nødvendig.
- Våtrom / Ventilasjon: Når naturlig avtrekk, settes automatisk TG 2, uansett. Noe misfarging ble registrert. Kan kun rettes ved at borettslaget installerer et felles mekanisk avtrekk. Misfarging kan normalt sett vaskes bort, men må påregnes å komme tilbake.
- Tekniske installasjoner / Vannledninger: Ropplegget har fordeleropplegget plassert i baderommet. Tilgang via luke i hjørnet over toalettet. Røropplegget skulle vært plassert i tett fordelerskap med drenering ut i rommet, slik at eventuelt lekkasjevann ikke havner i "rommet" bak vegghengt toalett. Dette

er viktig siden det før 2010 (badet er rehabilitert etter Teknisk forskrift 1997) ikke var krav til membran rundt, bak det vegghengte toalettet. Dette gjelder selv det er en dreneringsspalte i overgangen gulv/vegg under vegghengt toalett.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Innvendig / Radon.
- Tekniske installasjoner / Fyring.
- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank.
- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg.

Byggemåte

Taktekking: Ukjent.

Veggkonstruksjon: Fasader i hovedsak med teglstein.

Vinduer: Isolerglassvinduer fra 2015.

Entrédør er lyd- og brannklassifisert.

Tomt

Denne tomten er eiet.

29469,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Rødbergveien 7 A-B - Boligblokk - Arkivkort (attestert) - datert 1956.
 - Rødbergveien 7 A-B - Utskifting balkonger - Ferdigattest datert 2001.
 - Rødbergveien 7 A-B - Rehabilitering våtrom / utskifting rør - Ferdigattest datert 2010.
 - Rødbergveien 7 A-B - Fasadeendring - Ferdigattest datert 2015.
- Dokumenter følger vedlagt.

Adgang til utleie

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Søknad sendes elektronisk via skjema på www.usbl.no. Borettslaverne har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som laget eller naboer får av bruksoverlatingen.

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opp til 30 døgn i løpet av året.

Oppvarming / energiforbruk

Leilighetene har radiator, felles fyring

Varmekabler i baderommet.

Felles varmtvann.

Energikarakter: G - Grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Borettslaget

Borettslag: Borettslaget Årvoll Øst, Orgnr: 950011904

Borettslaget Årvoll Øst er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Årvoll Øst ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950011904. Borettslaget Årvoll Øst består av 234 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsrett: Ja.

Det foreligger forkjøpsrett for usbl-medlemmer. For nærmere informasjon om meldefrist, se usbl sine hjemmesider eller ta kontakt med megler

Styregodkjenning: Ja.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisnr. SP586930.

Regnskap

Borettslagets disponible midler pr 31.12.23 var kr 2 156 905,-
Regnskap for 2023 følger vedlagt

Vedtekter og husordensregler

- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

- Pr juni 2010 er samtlige bad totalrehabilitert.
- Pr. utgangen av 2015 rehabilitert bygningsmassen, bl.a. utskifting av vinduer, etterisolering og teglforblending av fasade. Finansiert med låneopptak på 55 mill. kr.
- Lånet til rehabilitering omfattes av IN-ordning.
- I løpet av 2011 er samtlige bunnledninger skiftet.

Vedlikehold/Oppgraderinger iht. årsmøte 2024:

- Det har i 2023 vært foretatt utskifting av hovedledning i regi av vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. Styret og vaktmester hadde en rolle i å tilrettelegge slik at dette var gjennomførbart. Mange beboere måtte bytte parkeringsplasser i perioden dette sto på.
- Det ble utført en befaring på varmeanlegget i sammen med USBL prosjekt. Dette for å få oversikt over mulige områder det kan oppstå lekkasjer framover. Borettslaget hadde en lekkasje mellom Rødbergveien 5 og 11 som det tok litt tid å finne under søk.
- Styret skifter ut all belysning til led armatur, som er mer energibesparende i hele borettslaget etterhvert som lyspærene ryker.
- Det har blitt innkjøpt ny belysning til juletreet.
- En vaskemaskin er skiftet ut.
- 3 radiatorer er byttet ut på grunn av lekkasjer.

Normalt vedlikehold må alltid påregnes. Se for øvrig innkalling til årsmøte og protokoll som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å lufte hunden innenfor borettslagets område. Om uhellet skulle være ute, plikter husdyreier å fjerne etterlatenskapene fra sine husdyr omgående.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter reguleringsbestemmelsene i S.2864 fra 14.05.1986. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Pågående plansaker:

- Trikketrase Tonsenhagen - Detaljregulering.

Saksnummer: 201004818 - Reguleringssak. Mottatt sak: 24.04.2010. Status: Planforslag.

Se saken hos kommunen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201004818>

- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230. Saksnummer: 202102096 -

Reguleringssak. Mottatt sak: 05.02.2021. Se saken hos kommunen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096>

Pågående byggesaker:

- Årvollveien 28 - Bruksendring av kjeller - Fasadeendring - Terrengendring - Godkjenning av gjennomført tiltak. Saksnummer: 202309455 -

Byggesak. Mottatt sak: 15.06.2023. Status: Mottatt søknad. Se saken hos kommunen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309455>

- Kildeveien 37 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny enebolig. Saksnummer:

202106128 - Byggesak. Mottatt sak: 12.04.2021.

Status: Igangsettingstillatelse gitt. Se saken hos kommunen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106128>

Det bygges, rives og rehabiliteres i området, og det anbefales å ta et søk hos kommunen her:

<https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/veiledere/eiendomsinfo/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 15571, tgl. 20.12.1956 - Obligasjon

Beløp: 932 000

Panthaver: UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG AL

Orgnr: 1 117 289

Dnr. 422052, tgl. 12.06.2009 - Pantedokument

Beløp: 56 167 000

Panthaver: DNB BANK ASA

Orgnr: 984 851 006

Dnr. 185374, tgl. 05.03.2014 - Pantedokument

Beløp: 55 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

Orgnr: 984 851 006

Dnr. 12758, tgl. 21.10.1957 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om gjerde

Dnr. 13482, tgl. 14.09.1968 - Skjønn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 84254, tgl. 22.12.1986 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1780, tgl. 11.01.1988 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Dnr. 481784, tgl. 26.04.2021 - Bestemmelse om vann/kloakk

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen

Dnr. 10879, tgl. 21.08.1953 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dnr. 202358, tgl. 04.12.2008 - Pantedokument

Beløp: 1 360 000

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

Orgnr: 985 621 551

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Boligen står ikke registrert på gul-liste.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får

solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Bjørnar Mikkelsen per e-post bm@schalapartners.no eller sms: +47 93 89 81 32. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners avd. Grünerløkka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

32/ bm@schalapartners.no.

Prod. dato: 29.04.2024

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Hasan Huseyin Demir.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rødbergveien 7 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 87, bnr. 8, andelsnr. 37 i Borettslaget Årvoll Øst i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 16240134.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 46 900 inkl. mva)

Elektroniske tingsyningsgebyr/spørregebyr

grunnbok: 1 950,00

Sikkerhetstillelse: 1 874,00

Standard markeds pakke kr 21 950,- inneholder:

annonse finn.no (inkl. "Ukens bolig"), annonse

partners.no, digital annonsering på Facebook,

Instagram og nett-sider/aviser, trykkeset/digital

salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 21 950,00

Tilrettelegging : 12 500,00

Visning/overtagelse pr. stk.: 2 500,00

3 visninger: 9 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Bjørnar Mikkelsen / +47 93 89 81

Notater

Tekniske dokumenter

Rødbergveien 7A

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Offentlig transport

Stig	1 min	🚶
Linje 25, 31	0.1 km	
Linderud	24 min	🚶
Linje 4, 5	1.8 km	
Disen	25 min	🚶
Linje 11, 12, 18	2 km	
Grefsen stasjon	6 min	🚶
Linje RE30, R31	3 km	
Oslo S	13 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6 km	

Skoler

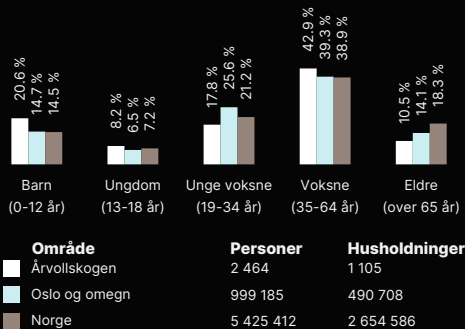
Årvoll skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
804 elever, 36 klasser	0.4 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
539 elever, 24 klasser	0.8 km	
Vollebekk skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
685 elever, 37 klasser	1.6 km	
Linderud skole (1-10 kl.)	24 min	🚶
410 elever, 26 klasser	1.8 km	
Bjerke videregående skole	25 min	🚶
464 elever	1.9 km	
Kuben videregående skole	9 min	🚶

«Bor her og elsker det!!!»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Barnehager

Årvollveien barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
50 barn	0.4 km	
Sletta barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
53 barn	0.4 km	
Kilden barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
148 barn	0.4 km	

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	7 min	🚶
Rema 1000 Årvoll	9 min	🚶
Post i butikk	0.6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Grünerløkka AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Rødbergveien 7A

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stig	1 min	🚶
Linje 25, 31	0.1 km	
Linderud	24 min	🚶
Linje 4, 5	1.8 km	
Disen	25 min	🚶
Linje 11, 12, 18	2 km	
Grefsen stasjon	6 min	🚗
Linje RE30, R31	3 km	
Oslo S	13 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	6 km	

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
804 elever, 36 klasser	0.4 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
539 elever, 24 klasser	0.8 km	
Vollebekk skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
685 elever, 37 klasser	1.6 km	
Linderud skole (1-10 kl.)	24 min	🚶
410 elever, 26 klasser	1.8 km	
Bjerke videregående skole	25 min	🚶
464 elever	1.9 km	
Kuben videregående skole	9 min	🚗

«Bor her og elsker det!!!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

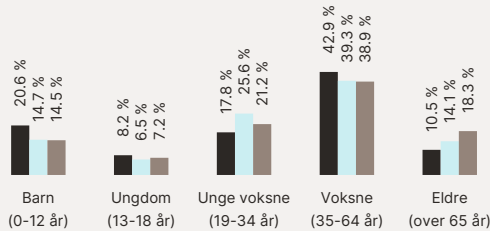


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Årvollveien barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
50 barn	0.4 km	
Sletta barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
53 barn	0.4 km	
Kilden barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
148 barn	0.4 km	

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	7 min	🚶
Rema 1000 Årvoll	9 min	🚶
Post i butikk	0.6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Grünerløkka AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

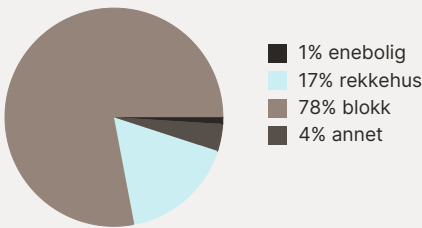
-  1. Buss
-  2. Egen bil

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Sport

-  Årvoll skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...
2 min  0.2 km
-  Årvollparken ballbane
Ballspill
3 min  0.2 km
-  EVO Årvoll
5 min 
-  Puls Bjerke
14 min 

Boligmasse



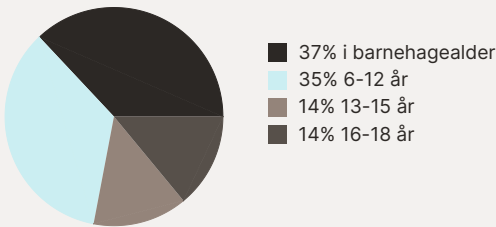
«Forholdsvis rolig. Nærhet til skogen. Gode bussforbindelser.»
Sitat fra en lokalkjent



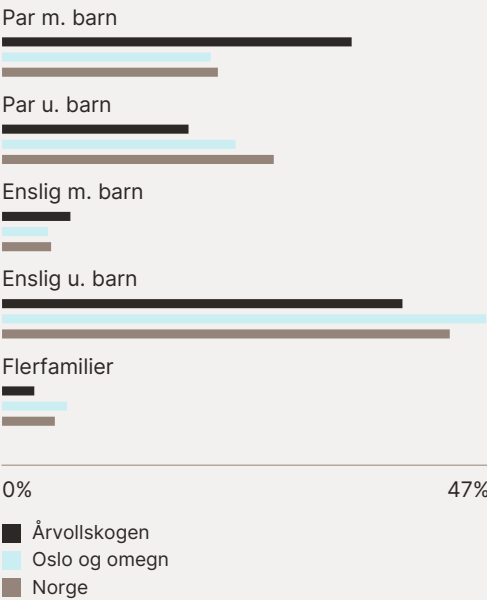
Varer/Tjenester

-  Årvoll senter
7 min 
-  Boots apotek Årvoll
7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



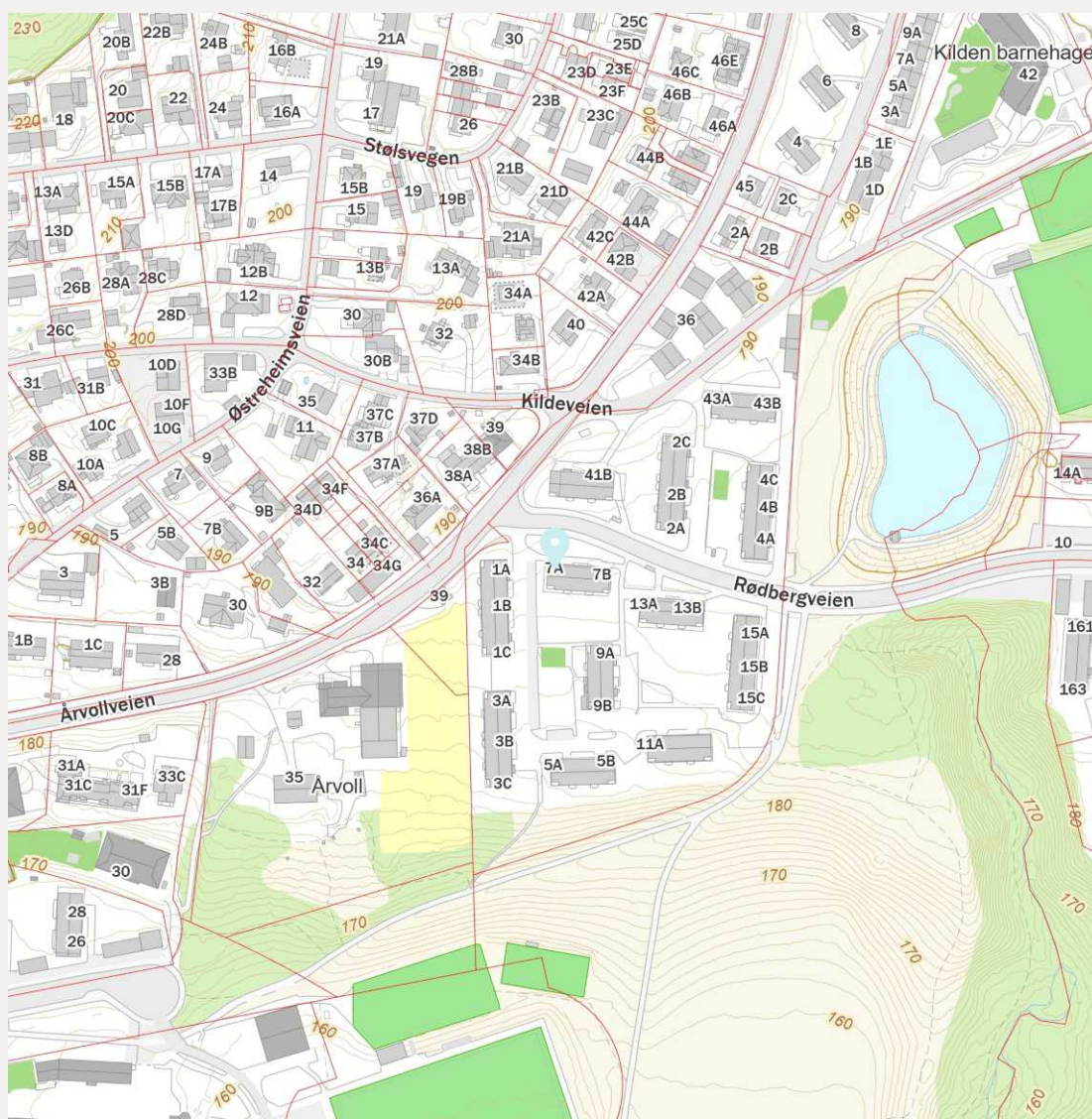
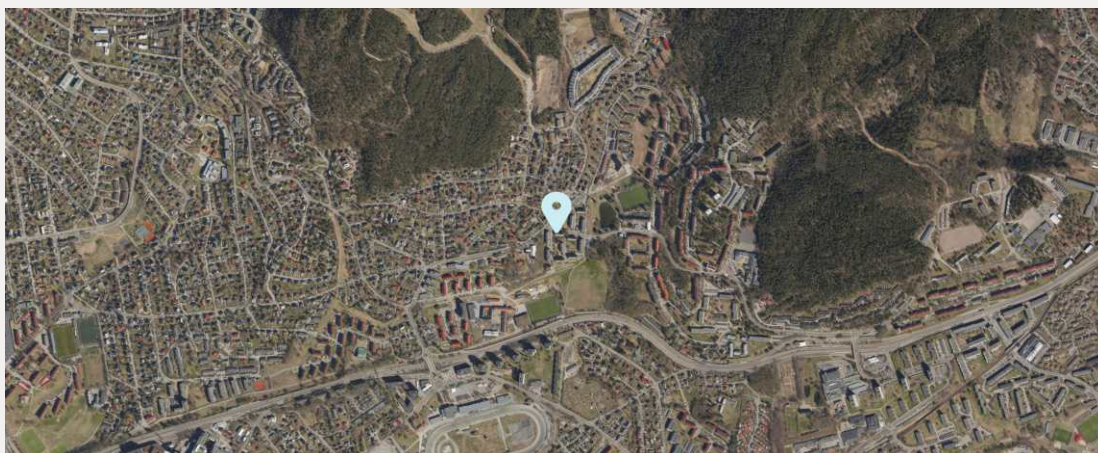
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Grünerløkka AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Grønerløkka AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

📍 Rødbergveien 7 A , 0590 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 8

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 18214-1306

Referansenummer: NO9241

Autorisert foretak: Bjørn Hallmo AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Hallmo



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bjørn Hallmo

takst@hallmo.no

901 87 079



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Annet - Byggeår: 1954

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Eier overtok leiligheten i 2008.

I henhold til mottatte opplysninger ble alle overflater pusset opp. Gammel tapet ble fjernet og ny duk ble påført og malt. Alle gulvflater ble fornyet (badet i 2009/2010).

Himlinger ble senket i entre og soverom, samt at downlights ble montert. I stuehimlingen ble det bygget en lyskasse med downlights langs veggene

Elektriske arbeider opplyses være utført av elektriker, som vennetjeneste.

Samsvarserklæringer er derfor ikke utstedt.

Eier har selv byttet lysbrytere, noe som er tillatt.

Vinduer og karmen er skiftet. Vinduene er produsert i 2015, samt at fasader ble pusset opp og tilleggsisolert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet og vannrør ble rehabilitert i 2009/2010 i regi av borettslaget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny Ikea kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer ble installert i 2008

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er eiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

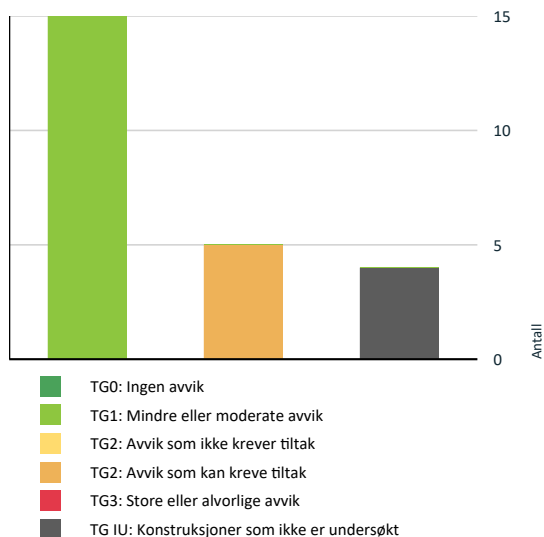
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



!	Tekniske installasjoner > Fyring	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Annet

!	TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår
1954

UTVENDIG

Taktekking

Ukjent tekking, ukjent alder.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

Veggkonstruksjon

Fasader i hovedsak med teglsten.
Nærmere undersøkelser er ikke utført

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer fra 2015
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

TG 1 Entredør

Entredøren er lyd- og brannklassifisert

TG 1 Balkongdør

Balkongdør fra 2015
Angående punktering i vindusglass og eventuell kondensering, se informasjon gitt i momentet om vinduer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ca. 6 m².
Balkonger er fra 2001.
Balkongen er vurdert ut fra besiktigelse ute på balkongen.
Konstruksjonen er ellers ikke vurdert.
TG settes ut fra utførte befaring.

INNSENDIG

TG 1 Overflater himling

Malte flater.
Lyskasse, mot veggene, med downlights i stuen.
Senket himling med downlights ellers, unntatt i kjøkken.

TG 2 Overflater gulv

Fliser i badet. Ellers laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å rette avviket må avretting foretas og nytt gulv må legges.

TG 1 Overflater vegg

Fliser i badet. Ellers malte flater, samt tapet på ene vegg i stuen

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høyde under himling ble målt til 248 cm i stuen, samt til 231 cm og 233 cm i soverommene og 248 cm i kjøkkenet
Unormale skjevheter ble ikke registrert.

TG IU Radon

Når leiligheten ligger høyere enn 2 etasjer over terreng, er det ikke nødvendig med radonmåling.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Hvite speildører, samt glatt dørblad til badet

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009-2010.
Byggemelding er sendt Plan- og bygningsetaten i 2009. Godkjennelse gitt samme år.
Ferdigattest er utstedt av Plan- og bygningsetaten i 2010.
Se særlig moment om "Sluk, membran og tettesjikt"

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger

Grå fliser

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater himling

Malt m/downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå fliser
Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har stedvis noe lite fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med nevnte avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Standard er fra 2009/2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må antas at gjenstående levetid for membran og badet er under 50 % av opprinnelig levetid, 20 år.

I bad eldre enn 10 år, settes automatisk TG 2,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må det på generelt grunnlag påregnes at rehabiliterings-/oppgraderingsarbeider kan bli nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dushjørne. Vegghengt toalett. Servant m/skuffeseksjon
Veggskap, speilskap.
Opplagg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet, leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når naturlig avtrekk, settes automatisk TG 2, uansett.
Noe misfarging ble registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan kun rettes ved at borettslaget installerer et felles mekanisk avtrekk.
Misfarging kan normalt sett vaskes bort, men må påregnes å komme tilbake.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder.

I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjsonen. Her er veggene i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke utført.

TG settes ut fra utførte fuktsøk. Ingen unormale verdier ble registrert.
Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea innredning fra 2008, med hvite glatte folierte høyglans fronter
Laminat benkeplate

Integrerte induksjonstopp m/boosterfunksjon, stekeovn og mikrobølgeovn.

Ellers oppvaskmaskin og løst kjøleskap.

Folie på kant av benkeplate, har løsnet noe.

Komfyrvakt og vannstoppper/waterguard var ikke et krav før 2010.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenets avtrekksventil er blendet.

Kunden bekrefter at ventilen vil bli åpnet og ny front blir montert
Luft tilføres kjøkkenet via ventilen i ytterveggen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det antas at røropplegget er rehabilitert i forbindelse med utført rehabiliteringsarbeider av badene i 2009/2010 og i forbindelse med at kjøkkenet ble modernisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røpplegget har fordeleropplegget plassert i baderommet. Tilgang via luke i hjørnet over toalettet.

Røpplegget skulle vært plassert i tett fordelerskap med drens ut i rommet, slik at eventuelt lekkasjevann ikke havner i "rommet" bak veggengt toalett. Dette er viktig siden det før 2010 (badet er rehabilitert etter Teknisk forskrift 1997) ikke var krav til membran rundt, bak det veggengte toalettet. Dette gjelder selv det er en dreneringsspalte i overgangen gulv/vegg under veggengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det installeres, monteres, vannstopper/waterguard. Kunden opplyser at et merke "Stoppekran" eller "Hovedkran" anskaffes og festes på front av luken. Dagens hovedkraner er noe harde å bevege. Det anbefales utbedringer.

Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon, hvor luft tilføres via ventiler i yttervegg i kjøkkenet og i begge soverommene. Ellers se momentene "Ventilasjon i badet" og "Avtrekk i kjøkkenet"

Fyring

Leilighetene har radiator, felles fyring
Varmekabler i baderommet.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskapet.

Generell kommentar

Elektriske arbeider opplyses være utført av elektriker, som venntjeneste. Samsvarserklæringer er derfor ikke utstedt. Takstmannen anbefaler derfor en kontroll på generelt grunnlag

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler.

Brannslange i benkeskapet i kjøkkenet. Denne er ikke rullet ut og testet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Annet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	67			67	6		67
Loft						8	8
Kjeller		4		4			4
SUM	67	4			6	8	79
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , 2 soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Annet	0	71

Kommentar

Annet Loftboden er ikke målbar ut fra høyde under himling. Gulvarealet utgjør ca. 8 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Bjørn Hallmo	Takstingeniør
	Selma Demir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	8		0	29455.8 m ²	Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Rødbergveien 7A, 0590 Oslo

Hjemmelshaver

Borettslaget Årvoll Øst

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950011904			Hasan Huseyin Demir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En praktisk leilighet med 2 soverom, beliggende på Årvoll/Tonsenhagen. Leiligheten er en gjennomgående endeleilighet i 3. etasje og har balkong i sydlig retning.

Adkomstvei

Rødbergveien er kommunal.

Stikkveier inn på eiendommen er privat.

Tilknytning vann

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten

Tomten er eiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024	Signert av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	19.04.2024	Info om hjemmel etc.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftefulle symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningens og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO9241>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Grünerløkka Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	16240134
Adresse	Rødbergveien 7 A		
Postnr.	0591	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Hasan Huseyin	Etternavn	Demir
Selger 2 Fornavn	Selma	Etternavn	Demir

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Boretslaget som har utført

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2010

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Boretslaget

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2010

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Boretslaget har tatt seg av arbeidet

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Felles i boretslaget
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/04/2024 14:36:34 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.04.24 Side 1 av 3

Borettslaget Årvoll Øst	Vår ref.: 32/87	Fødselsdato eier: 08.10.1981
Rødbergveien 7 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	Eiere: Hasan Huseuin Demir	
Organisasjonsnr: 950 011 904	Andelsnr: 37	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 066

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 753
	Avdrag IN-lån 2	411
	Renter IN-lån	637
	Avdrag IN-lån	454
	Renter IN-lån 2	811

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	315 048	Gjeld siste årsoppg.: 317 639
Klient ajourf. lån:	73 436 993,57	Klient gj. s. årsoppg.: 70 824 411

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116568592, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63.996168

Saldo per 08.04.2024: 30 248 138

Andel av saldo: 138 706

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 29.02.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12127266822, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 08.04.2024: 39 546 042

Andel av saldo: 176 343

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2043)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Gøran Horvei

Adresse: Rødbergveien 4 B

Postnr/-sted: 0591 OSLO

Telefon: Mob.: 92843941

E-post: styretarvollost@gmail.com

Webside: www.arvollost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2024

Utestående saldo: 6 082

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 08.04.24 Side 2 av 3

Borettslaget Årvoll Øst	Vår ref.: 32/87	Fødselsdato eier: 08.10.1981
Rødbergveien 7 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	Eiere: Hasan Husein Demir	
Organisasjonsnr: 950 011 904		

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2024

Felleskostnader:	6 082	Restanse:	6 082
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	9 505	Gjeld:	317 639	Andre inntekter:	248
		Utgifter:	14 780		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	37

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954		
Gårds/bruksnr:	87/8		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29617

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP 586930
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

E tasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - S torbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Styret har egen e-postadresse: styret@arevollst.no. Styret har kontortid annenhver tirsdag mellom kl 18 og 19.

Borettslaget har ca 150 p-plasser. P-plassene følger ikke leilighetene. Ventelisteordning som administreres av styret.

Pr juni 2010 er samtlige bad totalrehabilitert.

Pr. utgangen av 2015 rehabilitert bygningsmassen, bl.a. utskifting av vinduer, etterisolering og teglforblending av fasade. Finansiert med låneopptak på 55 mill. kr.

Lånet til rehabilitering omfattes av IN-ordning.

I løpet av 2011 er samtlige bunnledninger skiftet.

Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasejn SA. Salg skal kunngjøres ved oppslag i alle oppganger. Hvis en som ikke er andelseier legger inn et høyere bud, har borettslagets andelseiere rett til å tre inn på høyeste bud. Salg godkjennes av styret, som også administrerer bruk av forkjøpsrett.

Alle blokkene har fryserom i kjeller. Det tillates en fryser pr max 80x80 cm pr. enhet.

TV/Bredbånd: Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 08.04.24 Side 3 av 3

Borettslaget Årvoll Øst

Vår ref.: 32/87

Fødselsdato eier: 08.10.1981

Rødbergveien 7 A

Type: Borettslag tilknyttet

0591 OSLO

Eiere: Hasan Huseuin Demir

Organisasjonsnr: 950 011 904

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Øst

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Årvoll Gård, Loftet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra beboer vedrørende viltvoksende områder i borettslaget

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 371.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra beboer vedrørende viltvoksende områder i borettslaget

Forslag fra Sandra Marie Monica Heidene

Jeg foreslår at en del av gressplenene avsettes som små arealer til viltvoksende eller uplantede blomster som kan tiltrekke seg bier og andre insekter av miljøhensyn.

"Insekter har en enorm betydning for naturen og for matproduksjonen på jorda. Flere internasjonale forskningsrapporter bekrefter at insektbestanden går ned verden over (referert fra en artikkel).

Forslag til vedtak: Avse del av gressplenene som egnede arealer for insekter for å berike insektsbestanden.

Styrets innstilling: Anbefales av styret forutsatt at egnet areale avtales og at det ikke medfører ekstra kostnader for Borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Gøran Horvei (2023-2025)
Styremedlem, Ole Andresen (2022-2024)
Styremedlem, Ann-Cathrin Grattum Zalachas (2023-2025)
Styremedlem, Hildegunn Helle (2022-2024)
Styremedlem, Steinar Olsen (2023-2025)
Varamedlem, Alexander Bürger (2023-2024)
Varamedlem, Erling Moldal (2023-2024)
Varamedlem, Ann-Harriet Kristoffersen (2023-2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Steinar Olsen trekker seg som styremedlem da han har blitt pensjonist.
Erling Moldal ønsker å stille som kandidat som styremedlem for 1 år.
Ole Andresen og Hildegunn Helle ønsker å stille til gjenvalg for 2 nye år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Innstilling legges fram på generalforsamlingen.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 231 501	216 938
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 431 666	4 003 147
Tilbakeføring av avskrivning	32 048	49 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 395 728	-2 980 689
Endringer i andre langsiktige poster	1 857 418	-57 356
B. Årets endring disponible midler	925 404	1 014 563
C. Disponible midler	2 156 905	1 231 501
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 112 595	2 971 285
Kortsiktig gjeld	-955 690	-1 739 784
C. Disponible midler	2 156 905	1 231 501

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 152 918	14 612 018	15 674 732	16 714 653
Sum leieinntekt		16 152 918	14 612 018	15 674 732	16 714 653
Andre inntekter					
Tilskudd		0	150 000	0	0
Sum annen inntekt		0	150 000	0	0
Sum inntekt		16 152 918	14 762 018	15 674 732	16 714 653
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 044 848	1 016 347	971 300	901 111
Styrehonorar	2	371 000	371 000	371 000	371 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	32 048	49 461	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 046 596	3 300 171	3 612 000	3 325 000
Kostnad eiendom/lokale	4	595 461	553 388	159 461	667 100
Kommunale avgifter/renovasjon		1 900 496	1 362 691	1 626 000	2 600 000
Lisens HMS , vedlikehold og andre lisenser.	5	29 003	28 584	30 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	65 118	12 731	48 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	658 252	625 389	372 000	428 000
Revisjonshonorar		14 903	13 942	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		306 771	316 875	307 000	323 500
Andre honorar		90 073	133 361	90 000	100 000
Kontorkostnad		69 038	42 352	47 000	74 400
TV/bredbånd		566 982	504 041	537 000	594 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		75 414	31 726	55 000	75 000
Kontingent og gaver		73 970	70 200	70 000	72 200
Forsikring		563 201	525 388	560 800	609 000
Andre kostnader		29 871	5 289	10 000	15 200
Sum kostnad		9 533 043	8 962 936	8 881 561	10 223 711
Driftsresultat før IN		6 619 875	5 799 082	6 793 171	6 490 941
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		74 762	57 356	0	0
Driftsresultat etter IN		6 694 637	5 856 438	6 793 171	6 490 941
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 903	15 759	0	0
Rentekostnad		3 320 874	1 869 050	2 551 000	3 557 783
Netto finansposter		3 262 971	1 853 291	2 551 000	3 557 783
Årsresultat		3 431 666	4 003 147	4 242 171	2 933 158
Overført til/fra annen egenkapital		3 431 666	4 003 147	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 431 666	4 003 147	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 525 673	1 525 673
Bygninger	3	12 790 000	12 790 000
Garasjer	3	606 473	606 473
Andre driftsmidler	3	31 338	63 386
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	5 850	5 850
Sum anleggsmidler		14 959 334	14 991 382
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 532	5 859
Andre kortsiktige fordringer		0	33 672
Forskuddsbetalte kostnader		170 216	563 883
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 918 847	2 367 871
Sum omløpsmidler		3 112 595	2 971 285
SUM EIENDELER		18 071 929	17 962 667

Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 300	28 300
Sum innskutt egenkapital		28 300	28 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-57 884 636	-61 316 302
Sum opptjent egenkapital		-57 884 636	-61 316 302
Sum egenkapital	9	-57 856 336	-61 288 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	70 824 412	75 220 140
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	3 216 164	1 358 745
Sum langsiktig gjeld		74 972 575	77 510 885
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 816	45 163
Leverandørgjeld		286 099	929 057
Skyldig off. myndigheter		50 166	158 611
Påløpne renter		30 794	15 209
Annen kortsiktig gjeld		570 814	591 744
Sum kortsiktig gjeld		955 690	1 739 784
Sum gjeld		75 928 265	79 250 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 071 929	17 962 667
Pantstillelser	11	74 972 575	77 510 885
Sted: _____ Dato: _____			

Knut Gøran Horvei
Styreleder

Steinar Olsen
Styremedlem

Hildegunn Helle
Styremedlem

Ole Andresen
Styremedlem

Ann-Cathrin Grattum Zalachas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i løpet av driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 018 728	9 440 730
3609 Leie parkering	148 900	148 600
3618 Leietillegg strøm	113 481	50 619
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 318 275	1 864 123
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 430 997	3 004 373
3690 Leie basestasjon og tomt for garasjene	122 536	103 573
Sum	16 152 918	14 612 018

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	635 508	687 972
5102 Overtid fra lønssystemet	110 667	61 708
5120 Timelønn fra lønssystemet	10 983	78 474
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	35 000
5150 Påløpne feriepenger	92 594	109 511
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 674	1 565
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 066	-5 957
5400 Arbeidsgiveravgift	158 013	161 290
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	13 056	15 441
5424 AFP pensjon	18 678	15 756
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	756	0
5753 Tjenestepensjon OTP	4 595	13 720
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-162 525
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	-36 839	-125 686
5802 Aga grl sykelønn	36 839	125 686
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	371 000	371 000
Sum	1 415 848	1 387 347

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,03.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Teknisk anlegg	Tomter	Garasje nr.2	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	61 650	0	0	104 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	23 713	1 525 673	65 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	5 691	0	0	3 483
Anskaffelsesår :	1953	1953	2013	1986	2016	2018
Antatt levetid i år :			15			5

	Gressklipper	Infrastruktur El-bil	Ladestasjoner(8 stk)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	154 375	114 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	154 375	114 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	187 500	0	106 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	7 625
Årets avskrivninger :	0	0	22 875
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019
Antatt levetid i år :	10		5

Borettslaget består av 234 andeler og 7 garasjer.

Tomtens areal er 29 617 kvm. G.nr. 87, b.nr. 7 og 8 i Oslo kommune. Borettslaget eier tomten.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polise nr. SP 586930.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	45 031	20 438
6361 Fast renhold	447 750	423 664
6362 Skadedyrutryddelse	14 540	13 403
6391 Snømåking/strøing/feing	37 978	42 392
6392 Containerleie/tømming	37 865	44 417
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 297	9 074
Sum	595 461	553 388

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	16 003	14 970
6450 Leie parkering	13 000	13 614
Sum	29 003	28 584

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	12 369	1 073
6541 Kontormaskiner	0	849
6543 Vaskerianlegg	38 069	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 651	5 175
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	618	0
6552 Driftsmateriell	2 187	858
6570 Arbeidstøy	2 224	4 777
Sum	65 118	12 731

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	10 489	74 087
6603 Vedlikehold elektro	75 354	41 968
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 858	5 150
6608 Vedlikehold varmeanlegg	441 254	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	321 919
6616 Vedlikehold vaskeri	14 110	27 164
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 781	30 043
6630 Egenandel forsikring	50 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 778	4 854
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 028
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 893	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	93 649
6648 Vedlikehold dører og porter	38 734	5 526
Sum	658 252	625 389

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Aksjer og andeler

Årvoll kabelnett AS, 234 aksjer a` kr. 25. Bokført verdi kr. 5.850.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 300	0	28 300
Sum innskutt egenkapital	28 300	0	28 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-61 316 302	3 431 666	-57 884 636
Sum opptjent egenkapital	-61 316 302	3 431 666	-57 884 636
Sum egenkapital	-61 288 002	3 431 666	-57 856 336

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127266822	12116568592
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	42 282 729	32 937 411
Avdrag i perioden:	2 281 370	2 114 358
Lånesaldo 31.12:	40 001 359	30 823 053
Saldo 5 år frem i tid:	33 684 842	24 068 114
Andelssaldo 01.01:	417 116	941 629
Innbetalt IN i perioden:	1 078 139	854 041
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	24 643	50 119
Andelssaldo 31.12:	1 470 612	1 745 552
Sum pantegjeld for lån:	41 471 971	32 568 605

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	212	140 057	29 692 084
	8	131 959	1 055 672
	1	75 196	75 196
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	215	177 582	38 180 130
	8	167 314	1 338 512
	2	161 796	323 592
	1	159 194	159 194

Lån nr 1211 65 68592. Annuitets lån med flytende rente ble tatt opp i juni 2009 i forbindelse med våtromsprosjektet. IN lån. Lånet nedbetales over 25 år med 4 terminer pr år.

Lån 1211.72.66822 med flytende rente ble tatt opp i 2014 til finansiering av utvendig fasaderehabiliteringen i borettslaget og utskiftning av vinduer.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	74 040 575
Innskuddskapital	932 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	74 972 575
Bokført verdi av pantsatt eiendom	14 922 146

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Årvoll Øst

Styreleder	Knut Gøran Horvei (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Steinar Olsen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Ole Andresen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Hildegunn Helle (sign.)	16.02.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Østs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: CIV8I-LBQM-LLPUW-OEDHW-A1WDQ-V13BX

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-19 14:32:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CIV8H-LBQM-LLPUW-OEDHW-A1WDQ-V13BX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Borettslaget Årvoll Øst

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Gøran Horvei
Styremedlem, Ole Andresen
Styremedlem, Ann-Cathrin Grattum Zalachas
Styremedlem, Hildegunn Helle
Styremedlem, Steinar Olsen
Varamedlem, Alexander Bürger
Varamedlem, Erling Moldal
Varamedlem, Ann-Harriet Kristoffersen

Styret i Borettslaget Årvoll Øst består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Årvoll Øst er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Årvoll Øst ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950011904
Borettslaget Årvoll Øst består av 234 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Årvoll Øst er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586930.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Årvoll Øst bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplasser
- Fjerning av is på takene
- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av varmeanlegg

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2023 og behandlet 98 saker.

Vedlikehold/Oppgraderinger:

- Det har i 2023 vært foretatt utskifting av hovedledning i regi av vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. Styret og vaktmester hadde en rolle i å tilrettelegge slik at dette var gjennomførbart. Mange beboere måtte bytte parkeringsplasser i perioden dette sto på.
- Det ble utført en befaring på varmeanlegget i sammen med USBL prosjekt. Dette for å få oversikt over mulige områder det kan oppstå lekkasjer framover. Borettslaget hadde en lekkasje mellom Rødbergveien 5 og 11 som det tok litt tid å finne under søk.
- Styret skifter ut all belysning til led armatur, som er mer energibesparende i hele borettslaget etterhvert som lyspærene ryker.
- Det har blitt innkjøpt ny belysning til juletreet.
- En vaskemaskin er skiftet ut.
- 3 radiatorer er byttet ut på grunn av lekkasjer.

Utover disse punktene har det vært et normalt driftsår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Øst,
onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Årvoll Gård, Loftet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Gøran Horvei

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 23

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 371.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra beboer vedrørende viltvoksende områder i borettslaget

Vedtak:

Det ble vedtatt å avse del av gressplenene som egnede arealer for insekter for å berike insektsbestanden. Styret henvender seg til ByBi for innhenting av informasjon, og vil henge opp oppslag for beboere til å melde interesse for å være med i en arbeidsgruppe.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erling Moldal for 1 år.
Valgt ble: Ole Andresen for 2 år.
Valgt ble: Hildegunn Helle for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Bürger for 1 år.
Valgt ble: Ann-Harriet Kristoffersen for 1 år.
Valgt ble: Geir Lyngstad Strøm for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ønsket å være med i valgkomiteen.

Møtet hevet: 19:00

Styrets sammensetting etter generalforsamling:

Styreleder, Knut Gøran Horvei (2023-2025)

Styremedlem, Ole Andresen (2024-2026)

Styremedlem, Ann-Cathrin Grattum Zalachas (2023-2025)

Styremedlem, Hildegunn Helle (2024-2026)

Styremedlem, Erling Moldal (2024-2025)

Varamedlem, Alexander Bürger (2024-2025)

Varamedlem, Ann-Harriet Kristoffersen (2024-2025)

Varamedlem, Geir Lyngstad Strøm (2024-2025)

Protokoll for Borettslaget Årvoll Øst

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Marianne Pedersen (sign.)

21.03.2024

Protokollvitne

Knut Gøran Horvei (sign.)

21.03.2024

Husordensregler for borettslaget Årvoll øst



Husordensreglene skal bidra til å sikre et hyggelig bomiljø for alle beboere. Hver enkelt må sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

1. STYRET

Styret har møterom i Rødbergveien 5 A. Styret kontaktes på epost styret@arevollost.no eller ved å legge beskjeder i postkassen i Rødbergveien 5A.

2. VAKTMESTEREN

Vaktmester er behjelpelig med å utbedre skader/feil i borettslagets fellesrom som for eksempel vaskeri, kjeller o.s.v. Det er borettsshavers plikt å gi beskjed til vaktmesteren når skader oppstår, slik at disse kan bli rettet så fort som mulig. Vaktmester kontaktes fortrinnsvis på epost: vaktmester@arevollost.no. Mob: 90677638 mellom kl. 0700 – 1500.

Respekter vaktmesters fritid.

3. DUGNAD

Hvert år arrangeres dugnad på borettslagets fellesarealer inne og ute. Styret oppfordrer alle til å møte på dugnaden.

4. RENHHOLD

Rengjøring av trappeoppganger utføres av rengjøringsbyrå.

5. ORDEN I TRAPPEOPPGANGER

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, barnevogner, skostativ eller annet i trappeløpet eller andre fellesareal.

Det finnes sykkelrom i alle blokker, og det oppfordres til å bruke disse. Mopeder/motorsykler skal ikke oppbevares i sykkelrom.

Det er ikke tillatt å plassere møbler etc. utenfor sine respektive loftboder/kjellerboder.

6. PARKERING

Det er ikke tillatt med gjennomkjøring eller parkering på stikkveiene. Gjelder også borettsshavere. Biler kan kun plasseres på de tildelte plasser. Borettsshavere må ikke under noen omstendigheter parkere sine biler på gjesteparkeringsplassene.

Gjester tillates å parkere inn til 4 døgn sammenhengende. Dette gjelder selv om bilen er flyttet i mellomtiden.

7. LADETORG

Ladetorg kan brukes av beboere inntil 16 timer pr gang. Styret fastsetter pris for bruk. Kontakt styret dersom du ønsker adgang til å bruke ladetorget.

8. MARKISER

Andelseier har ansvar for at montering av markiser og liknende slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

Nyanskaffelse av markiser må være mest mulig lik de eksisterende for blokken. Balkonger skal om vinteren være ryddet for snø.

Parabolantenne kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. LÅSING AV DØRER

Dører til loft, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppganger, loft eller kjellerganger. Lys slukkes.

10. RO I LEILIGHETEN

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter/stereoanlegg er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter 22.00. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager og helligdager. Banking og boring i vegger og andre aktiviteter som medfører uforholdsmessig støy, skal mandag til fredag ikke finne sted før kl 0800 og ikke etter kl 21.00 og lørdager ikke før kl 10.00 og etter kl 18.00. Søndager skal det være ro i leiligheten. Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og tørketrommel er tillatt mellom kl 0800 – 2300 alle dager.

11. DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å lufte hunden innenfor borettslagets område. Om uhellet skulle være ute, plikter husdyreier å fjerne etterlatenskapene fra sine husdyr omgående.

12. KILDESORTERING

Alt avfall som kastes i lukene skal pakkes.

Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper, oljet avfall og glass ned i kasteluken. **Papir og papp kastes i papircontainer.** Lukene skal alltid lukkes etter bruk. Pakkene må ikke gjøres for store.

Borettslaget har kildesortering og beboer forplikter seg til å følge retningslinjer for sortering av avfall.

Det er ikke lov å kaste ut mat til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

13. VASKERI OG TØRKEPLASSER

Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Reserver vasketid på tavle. Nøkkel bestilles hos vaktmester. Hold orden! Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Vask kan tørkes på ballkongen så sant det ikke synes utenifra, for eksempel ved bruk av små stativer. Det er ikke tillatt å tørke, riste eller lufte tøy gjennom vinduene eller fra ballkongene. Det skal heller ikke henges ting til lufting over balkongkanten.

Åpningstider i vaskeriet er mandag-fredag kl 7-22, lørdag og søndag er fra kl 10 til kl. 18. Vaskeriene er stengt på helligdager og offentlige høytidsdager.

14. LUFTING

La aldri vinduer stå oppe lenge om gangen når det luftes i den kalde årstiden. Vegger, gulv og tak vil da bli så avkjølt at det trengs uforholdsmessig meget varme for å få det lunt i rommet igjen. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen. Entredøren må ikke brukes til utlufting. Alle rom må holdes så mye oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes opp bare når det nødvendig å lufte.

15. FRYSEROM I KJELLER

Alle blokker har et fryserom i kjellerne. Det er lagt opp en stikkontakt pr leilighet. For at alle skal ha mulighet til å ha en fryser kan ikke fryserne være større enn ca 80 X 80 cm. Det er valgfritt om man har fryseskap eller fryseboks.

16. ANSVAR FOR SKADE PÅ EIENDOMMEN

Foreldre må passe på at barn ikke slipper inn i maskinrom, vaske-, rulle-, tørke, stryke- eller kjølerom hvor de kan påføre inventar, utstyr eller seg selv skade.

17. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Søknad sendes elektronisk via skjema på www.usbl.no. Boretthaverne har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som laget eller naboer får av bruksoverlatingen.

18. BRUK AV FELLESAREAL OG GRILLPLASS

Bruken av fellesarealer skal være slik at den ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær eller busker uten å søke styrets tillatelse. Grillplassen kan benyttes til kl. 2300 på fredager og lørdager. Andre dager til kl. 2200.

19. DIVERSE

Mulige meldinger fra styret eller USBL til boretthaverne ved rundskriv eller oppslag fra styret, skal gjelde på samme måte som husordensregler.

Alle har plikt til å følge husordensreglene og melde forsømmelser til styret. Styrets bestemmelser og anvisninger blir gitt gjennom vaktmester, tillitsvalgt eller rundskriv. Alle henvendelser til vaktmester skal skje skriftlig og legges i postkassen ved fyrhuset.

20. KLAGER

Alle klager over brudd på husordensreglene eller annet skal skje skriftlig og i underskrevet stand til styret.

Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Revidert pr. 4. mai 2020.

Vedtekter

for

Borettslaget Årvoll Øst

org nr 950 011 904

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. februar 1953,
sist endret den 22. mars 2017

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Årvoll Øst er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Byggherre			Tomt nr. 7 til Rödbergan.		
Parsell nr. 7			Sted: Arvill öst.		
Ferdigattest: 30/11-56					
Veiattest:	Kloakkattest:	Feierattest: 21/1-53	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	Retur:
9.5.52	1436	8/10	Köningshus (7619)	21/52 Giert. 1/5 - 1-4 + 1-11 + 1-12 + 1-13	14.1.53
			Waka varslet.	Sabl. I.	
9.5.52	7195		Protest fra nabo	Giert. 1/5	
			Matr. till.	Sabl. I	
			Bereg. (5619)	F1.-	
			Erstatning.		
15/8-52	1438		Matr. prov 23/7-52	V.M. 19/8	
			Beregning	24/9-52	
			Bereg. 1 Blg	20/9-52	
			Bereg.	21/1-53	
15/1-53	3158		Matr. prov 21-2-53	V.M. 19/8	
18/4-53	6672		Matr. provskid	Blg 30/4	
3/12-53	1966		Matr. prov	1.1.	
			Silke ang. attester	21/9-56	

1 elg:	3794	m ²
2 elg:	-	m ²
3 elg:	-	m ²
4 elg:	-	m ²
5 elg:	-	m ²
6 elg:	-	m ²
7 elg:	-	m ²
8 elg:	-	m ²
9 elg:	-	m ²
10 elg:	-	m ²
11 elg:	-	m ²
12 elg:	-	m ²
13 elg:	-	m ²
14 elg:	-	m ²
15 elg:	-	m ²



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

Råde torg 6

1640 RÅDE

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201308079-8 Saksbeh: Inger Jul Hansen Dato: 21.09.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: RØDBERGVEIEN 7 Eiendom: 87/8/0/0
Tiltakshaver: ÅRVOLL ØST Adresse: c/o USBL, Arbeidersamfunnets plass
BORETTSLAGET 1, 0028 OSLO
Søker: THAMS OG GAARE Adresse: Råde torg 6, 1640 RÅDE
ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - RØDBERGVEIEN 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308079			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	521 001.7	13.06.2013	1/14
Fasader	A 07	30.04.2013	1/18

Pålegget om ferdigstilling av 11.04.2014 er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Seriesak og gjelder våre saksnummer 201308074, 201308075, 201308076, 201308077, 201308078, 201308079, 201308080, 201308081, 201308082, 201308083 og 201308084.

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

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2015 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
ÅRVOLL ØST BORETTSLAGET, c/o USBL, Arbeidersamfunnets plass 1, 0028 OSLO,
anncathrinz233@gmail.com



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 20062008
Saksnr: 199804594-12

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Rødbergveien 7 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

M.H.: 20.10.98 KEA/EG

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN SAKSFLYT I BYGGESAKER SIDE 1 rev. 26.06.97									
RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE									
Mappenr.: 9804594						Type: 1. ☐ 2. ☒ 3. ☐ 4. ☐			
Gnr: 82		Bnr: 8		Adr.: Rødbergun. 7					
Dato:		Sign. av ansv.		Tiltakstype:					
Prosess:		UNIQUE		ANSVAR					
FORHÅNDSKONFERANSE									
☐	☐	☐	Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt					
☐	☐	☐	Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt					
☐	☐	☐	Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:					
☐	☐	☐	Saksb.	Referat utsendt					
REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE									
☐	☐	☐	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken					
☐	☐	☐	Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ Avslag ☐					
☐	☐	☐	Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev					
☐	☐	☐	Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: SE:					
☐	☐	☐		Byant.	OBV	BU			
☒	☒	☒	Eksp.	Svarbrev sendt.					
☐	☐	☐	Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.					
☐	☐	☐	Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.					
☐	☐	☐	Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.					
☐	☐	☐	Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.					
VEDTAK									
☒	☒	☒	Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.					
☒	☒	☒	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evt. protest behandlet)					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.					
☒	☒	☒	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.					
☐	☐	☐	Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.					
☐	☐	☐	Saksb.	Fornylse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
☐	☐	☐	Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:					
KLAGESAK									
☐	☐	☐	Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.					
☐	☐	☐	Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.					
☐	☐	☐	Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: ☐ Nei: ☐					
☐	☐	☐	Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.					
Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:									
☐	☐	☐	Eksp.	Sendt byråd/BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.					
☐	☐	☐	Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort					
☐	☐	☐	Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.					
☐	☐	☐	Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.					

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 26.06.97									
RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE									
Mappenr.:					Type: 1. 2. 3. 4.				
Gnr:		Bnr:		Adr.:					
Dato:	Sign. av ansv.			Tiltakstype					
Prosess	UNIQUE	ANSVAR		SØKNAD OM ENDRING					
			Saksb.	1. Tillegg m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.					
			Seksj.l.	1. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.					
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.					
			Saksb.	2. Tillegg m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.					
			Seksj.l.	2. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.					
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.					
IGANGSETTINGSTILLATLSE									
			Eksp.	Søknad om igangsettingstillatelse innregistrert					
			Seksj.l.	Søknad om igangsettingstillatels fordelt					
			Saksb.	Tilskrevet ved mangler					
			Saksb.	Kontrollplan prosjektering godkjent					
			Saksb.	Kontrollplan for utførelsen godkjent					
			Saksb.	Nødvendig uttalelse/samtykke gitt av andre etater					
			Saksb.	Øvrige vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.					
			Eksp.	Underretn. om igangsetting til protesterende.					
			Saksb.	Igangsettingstillatelse gitt dato:					
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarslig søker					
KLAGESAK									
			Saksb.	Registrert 1. klage v/saksbeh.					
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse					
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:					
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen					
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.					
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen					
FERDIGSTILLELSE									
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.					
			Eksp.	Anmodning om bruksbesiktigelse mottatt.					
			Saksb.	Brukstillatelse gitt.					
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.					
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".					
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.					
			Saksb.	Anmodning om ferdigattest mottatt					
			Saksb.	Alternativ ferdigbefaring avholdt					
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.					
			Saksb.	Ferdigattest gitt.					
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.					
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).					
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.					
			Saksb.	Sendt arkivet.					



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 05072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2009/05509-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh. John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDBERGVEIEN 7 A-B	Eiendom:	87/8
Tiltakshaver:	Borettslaget Årvoll øst	Adresse:	Rødbergveien 5 A, 0591 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RØDBERGVEIEN 7 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjørn Orseth As
Bernt Ankers vei 11
2010 STRØMMEN

Dato: 05 APR. 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800787-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe

Arkivkode:

Byggeplass: RØDBERGVEIEN 7

Eiendom: 87/8/0/0

Tiltakshaver: Årvoll øst Brl.

Adresse: Rødbergveien 4, 0591 OSLO

Søker: Jan Bauck arkitektkontor as

Adresse: Briskebyveien 48, 0259 OSLO

Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

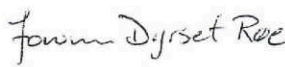
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet


Hans C. Andersen
spesialingeniør


Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Ansvarlig søker

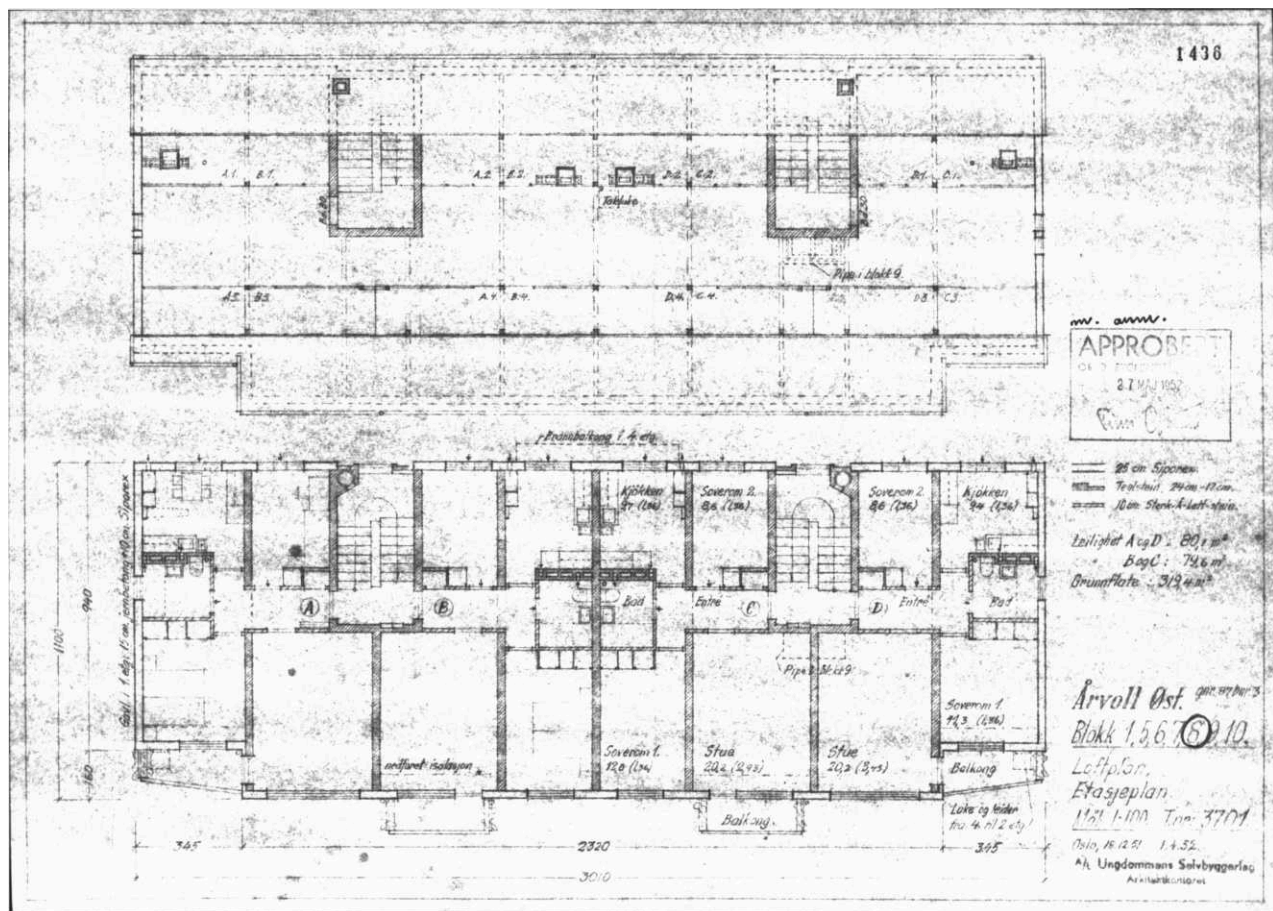


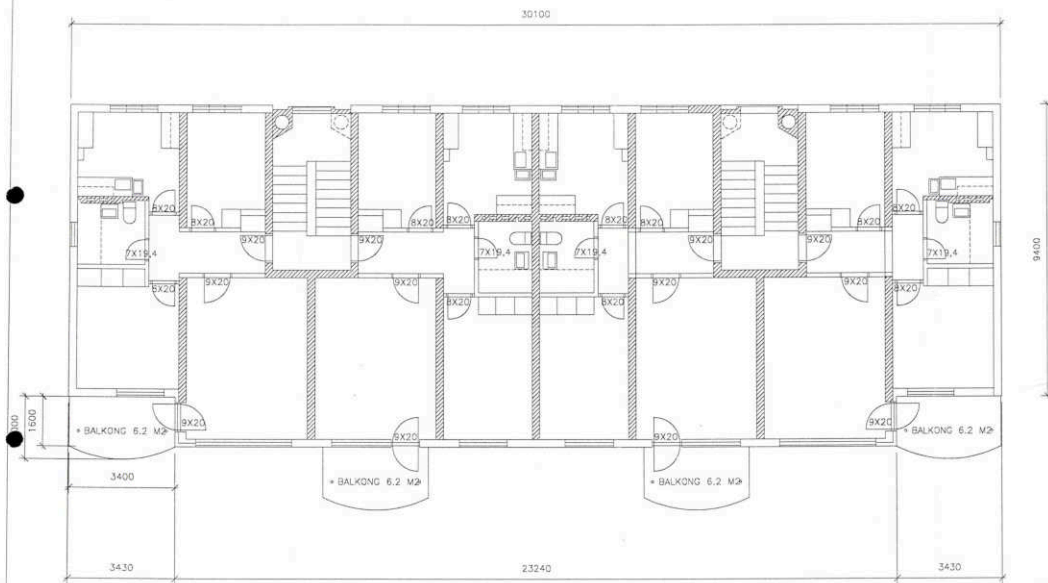
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823





1

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS

DNR. 087, BNR. 008

AARVOLL ØST BORETTSLAG

UTSKIFTING AV BALKONGER

MÅL: 1 : 100

PLAN BLOKK 8, Redbergveien 7

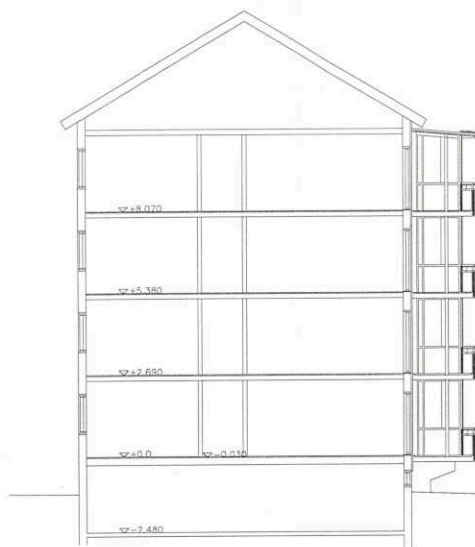
DATO: 02.02.98

REVIDERT:

B-07.22



SNITT A-A



SNITT B-B

2

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS		
GNR. 087, BNR. 008 AARVOLL ØST BORETTSLAG UTSKIFTING AV BALKONGER		SNITT, BLOKK 8, Redbergveien 7 NYE BALKONGER
Mål: 1 : 100		B-07.23
DATO: 02.02.98		REVIDERT:

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

	665 - Spesialområde bevaring offentlig
---	--

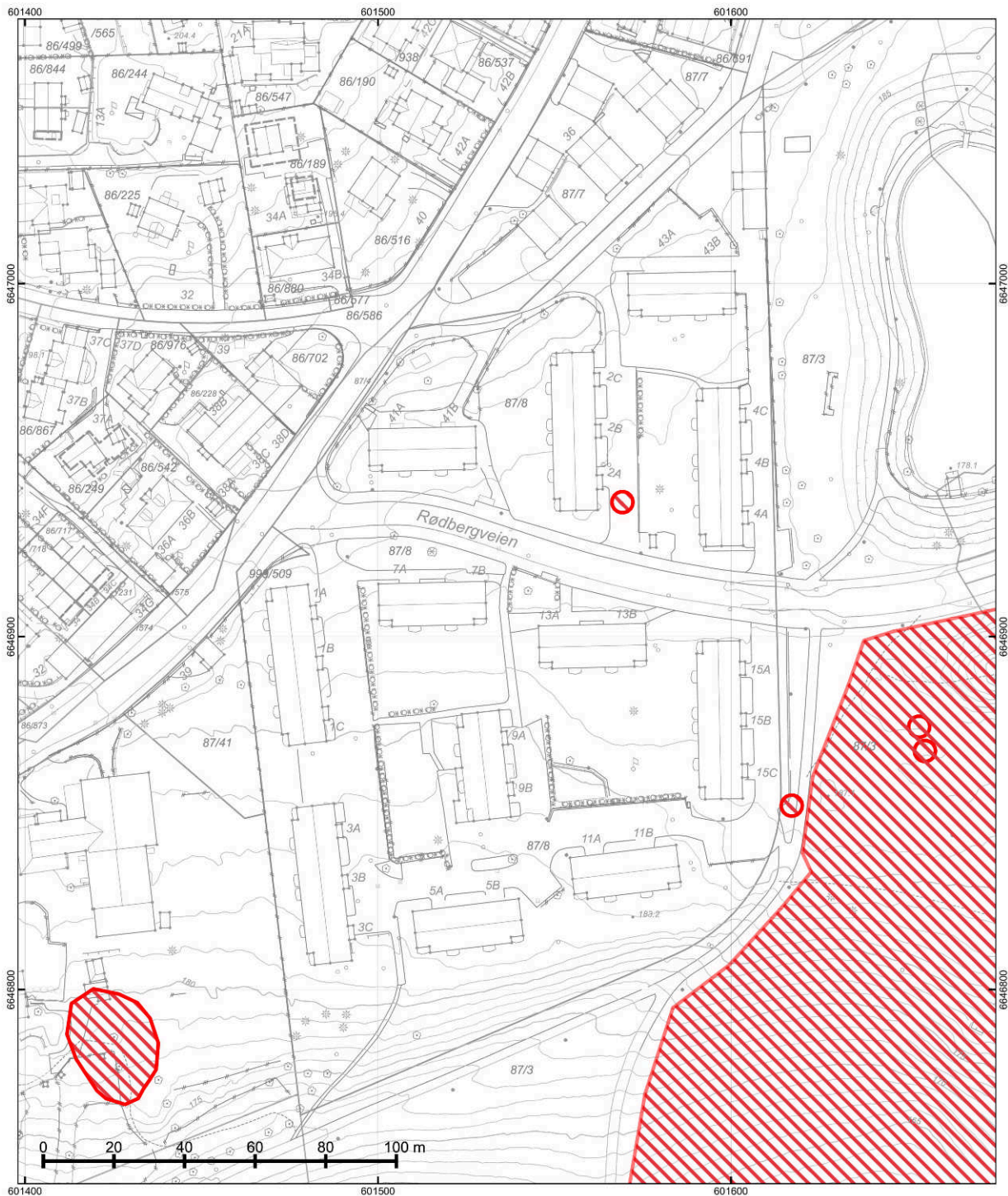
	RbBevaringGrense
---	------------------

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	912 - Grense for foreløpig plan
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

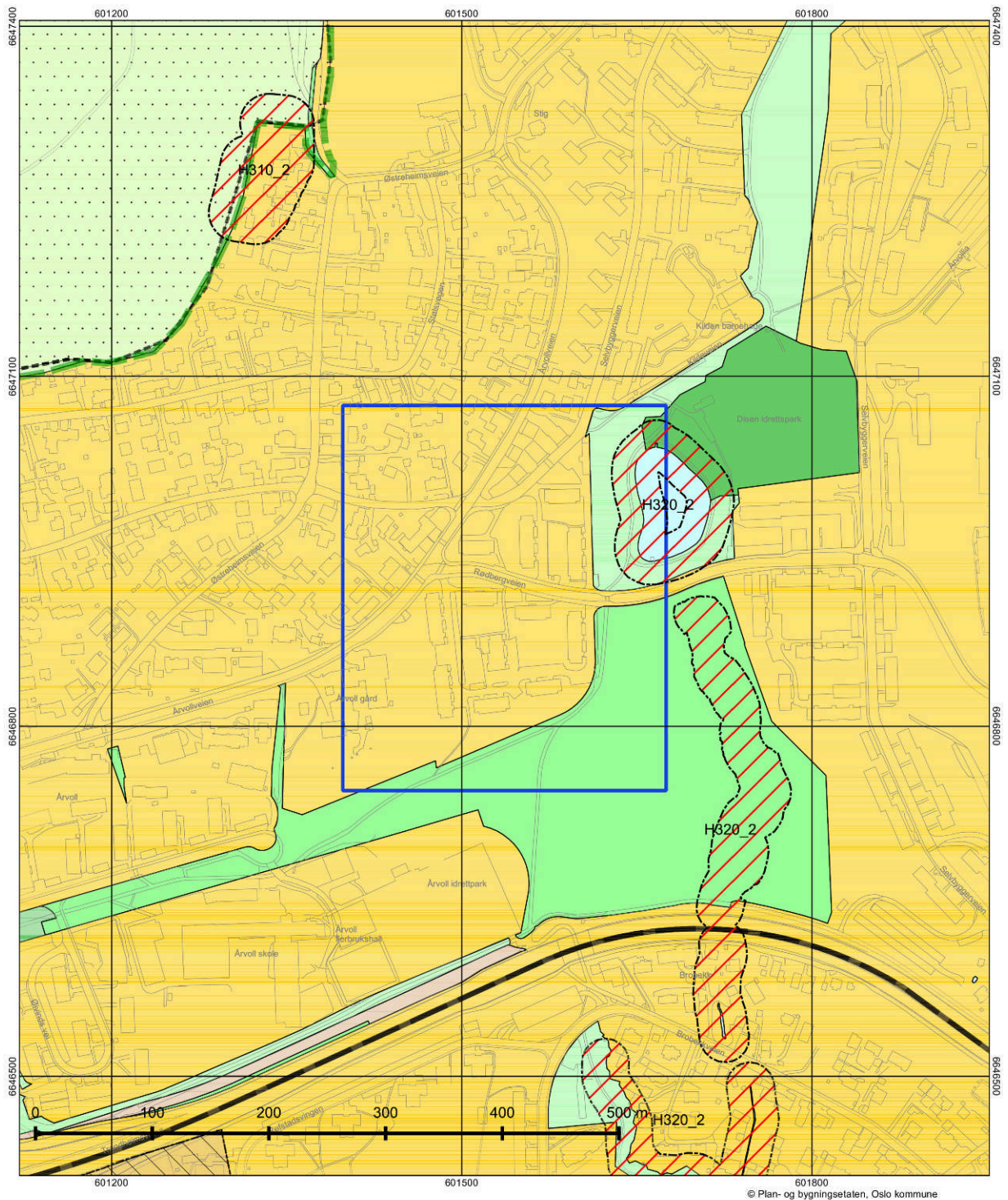
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
---	--

	Oppheving av eiendomsgrense
---	-----------------------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 128834/ 86488205</td><td>Deres ref.: 41759/ MARIWANG</td></tr><tr><td>Adresse: RØDBERGVEIEN 7A</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 87/8</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 128834/ 86488205	Deres ref.: 41759/ MARIWANG	Adresse: RØDBERGVEIEN 7A	Kommentar:	Gnr/Bnr: 87/8	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 128834/ 86488205	Deres ref.: 41759/ MARIWANG						
Adresse: RØDBERGVEIEN 7A	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 87/8							



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



21452

Gnr. 87 bnr. 3 område C av Årvoll

21452 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.04.1952

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195203220](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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 kommune Plan- og bygningsetaten

Mari Wang
RØDBERGVEIEN 7A

Dato: 08.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488205
7729794

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.87 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20240408 for RØDBERGVEIEN 7A.

GNR. 87 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1953.

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

29469 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

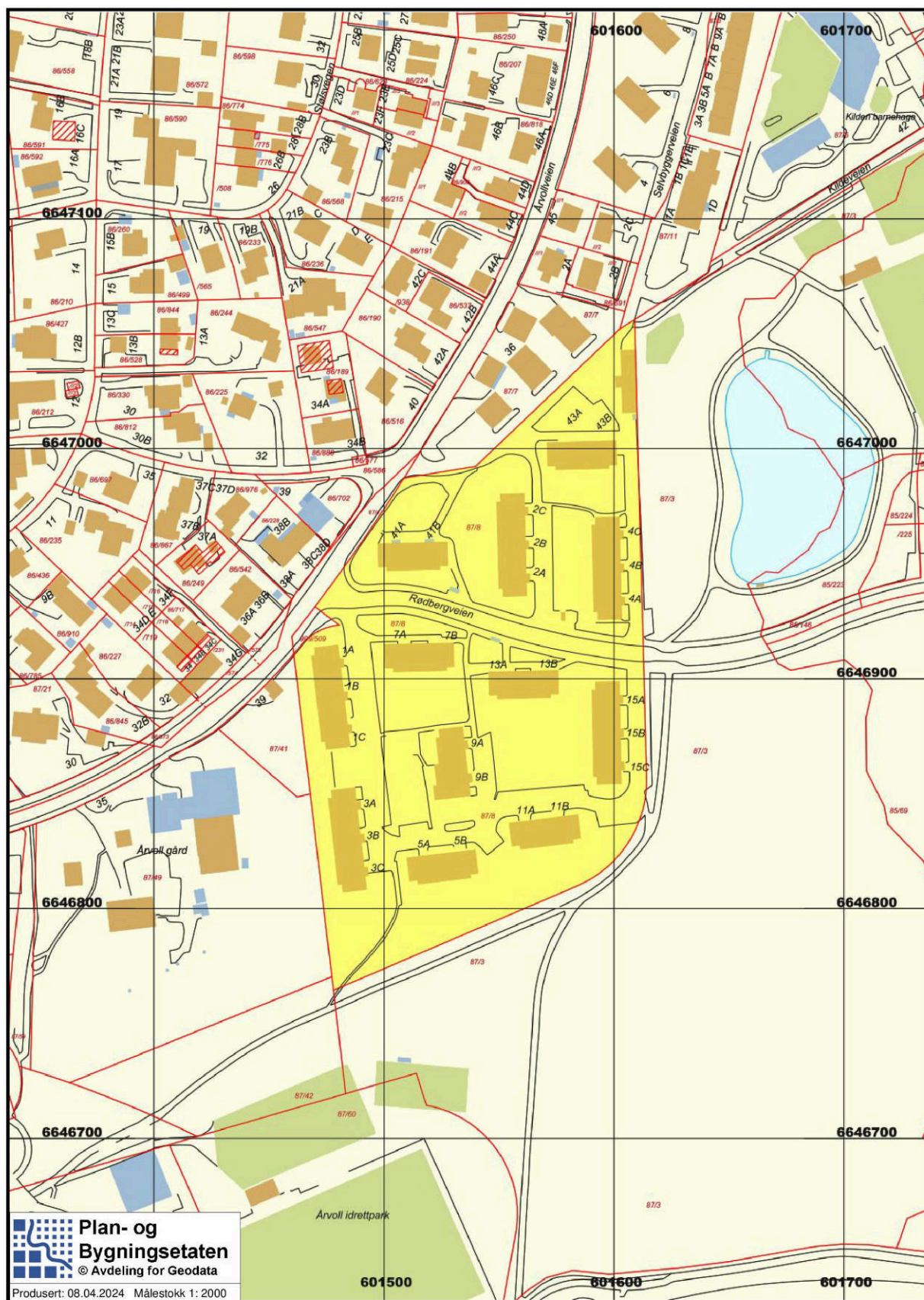


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

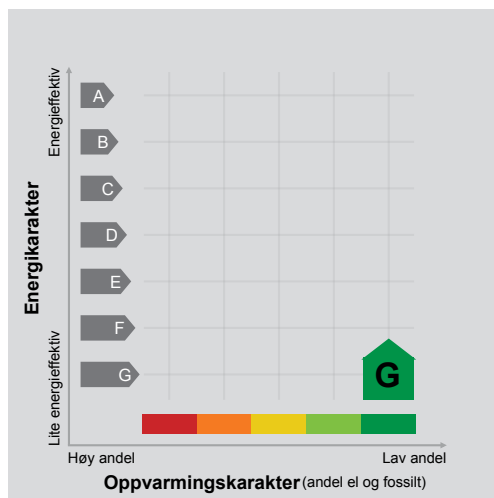
Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Rødbergveien 7A
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80218249
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	be1d674d-7126-4abc-954f-2e4c1c5fd903
Dato	25.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme.

Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Utskifting av brenner på kjelanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødbergveien 7A
Postnummer: 0591
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 25.04.2024 16:59:36
Energi merkenummer: be1d674d-7126-4abc-954f-2e4c1c5fd903

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 87
Bruksnummer: 8
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80218249

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 15: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 16240134

Adresse: Rødbergveien 7 A, 0591 Oslo

Betegnelse: Gnr. 87, Bnr. 8, andelsnr. 37 i Borettslaget Årvoll Øst, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - **kl:** **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



Schala & Partners avd. Grünerløkka Tlf: 22040840 bt@schalapartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& SCHALA
PARTNERS**

