

# Bård Skolemesters vei 4

---

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



## Innhold

5

Velkommen til Bård Skolemesters vei 4

---

8

Nøkkelinformasjon

---

20

Plantegninger

---

24

Eiendommen

---

33

Vedlegg

---



Velkommen til

# Bård Skolemesters vei 4



Borettslaget Årvoll Vest

# Attraktiv 3-roms leilighet med solrik balkong. Varmtvann & fyring inkl. Barnevennlig borettslag. Parkeringsleie\*

Velkommen til Bård Skolemesters vei 4!

Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En familievennlig 3-roms leilighet i et trivelig boligstrøk på Årvoll. Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og en herlig vestvendt balkong på 9 kvm med gode solforhold.

Kort fortalt:

- Barnevennlig nabolag med lite trafikk
- Varmtvann & fyring inkl.
- Internett & Kabel-tv inkl.
- Kort vei til skole og dagligvarebutikker
- Gode parkeringsmuligheter
- Stor solrik balkong på 9 kvm
- Felles sykkelbod og fellesvaskeri i kjeller
- Nærhet til buss & T-bane
- Ingen dok.avgift
- Kjellerbod og loftsbod

Velkommen til visning!

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad

Nydelig vestvendt balkong på 9kvm med utgang fra stuen.



Borettslaget Årvoll Vest

Egen kjellerbod på 7 kvm, samt loftsbod på med skråtak. Gulvareal av loftsbod er 11,8 kvm. 5 kvm målbart.

## Årvoll

# Bård Skolemesters vei 4

Prisantydning	4 300 000
Fellesgjeld	123 466
Omkostninger	9 490
Totalpris	4 432 956

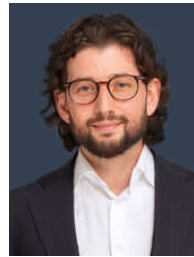
Fellesutgifter	5 909 pr. mnd.
Bruksareal	78 m <sup>2</sup>
BRA-i	66 m <sup>2</sup>
BRA-e	12 m <sup>2</sup>
TBA	9 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	16 476 m <sup>2</sup>
Byggeår	1954





# Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



**Mikael Ufuk Gøkoglu**

Regionleder / Partner /  
Eiendomsmegler

91110251

[mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no)

---

eiendomsmeglerne /

**Mikael  
Ufuk  
Gøkoglu**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru





















# Plantegning

---

# Attraktiv 3-roms leilighet med solrik balkong. Fjernvarme.

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad

Nydelig vestvendt balkong på 9kvm med utgang fra stuen.  
Egen kjellerbod på 7 kvm, samt loftsbod på med skråtak. Gulvareal av loftsbod er 11,8 kvm. 5 kvm målbart.

78 m<sup>2</sup> (total bruksareal)

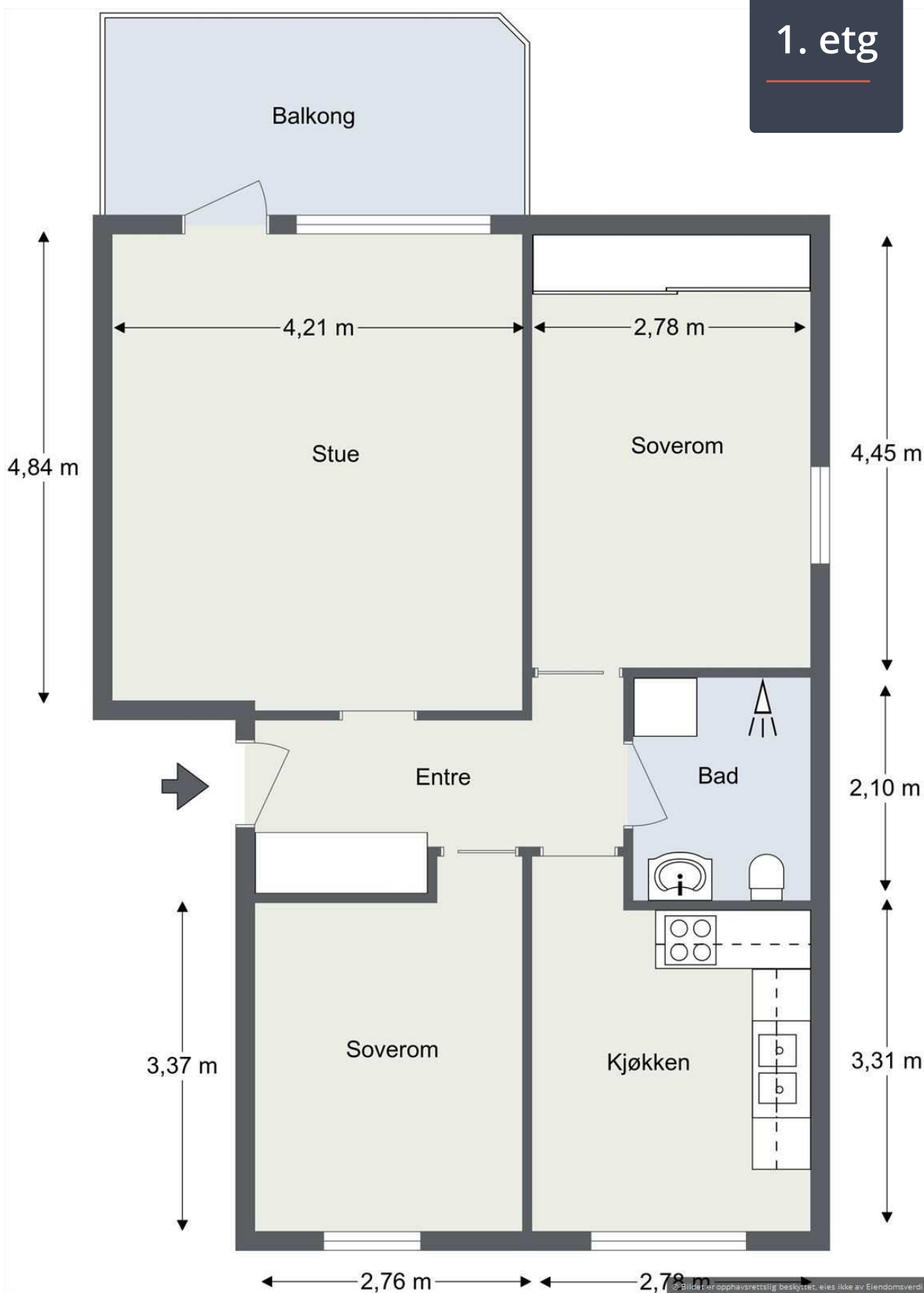
66 m<sup>2</sup> (internt bruksareal)

0 m<sup>2</sup> (innglasset balkong)

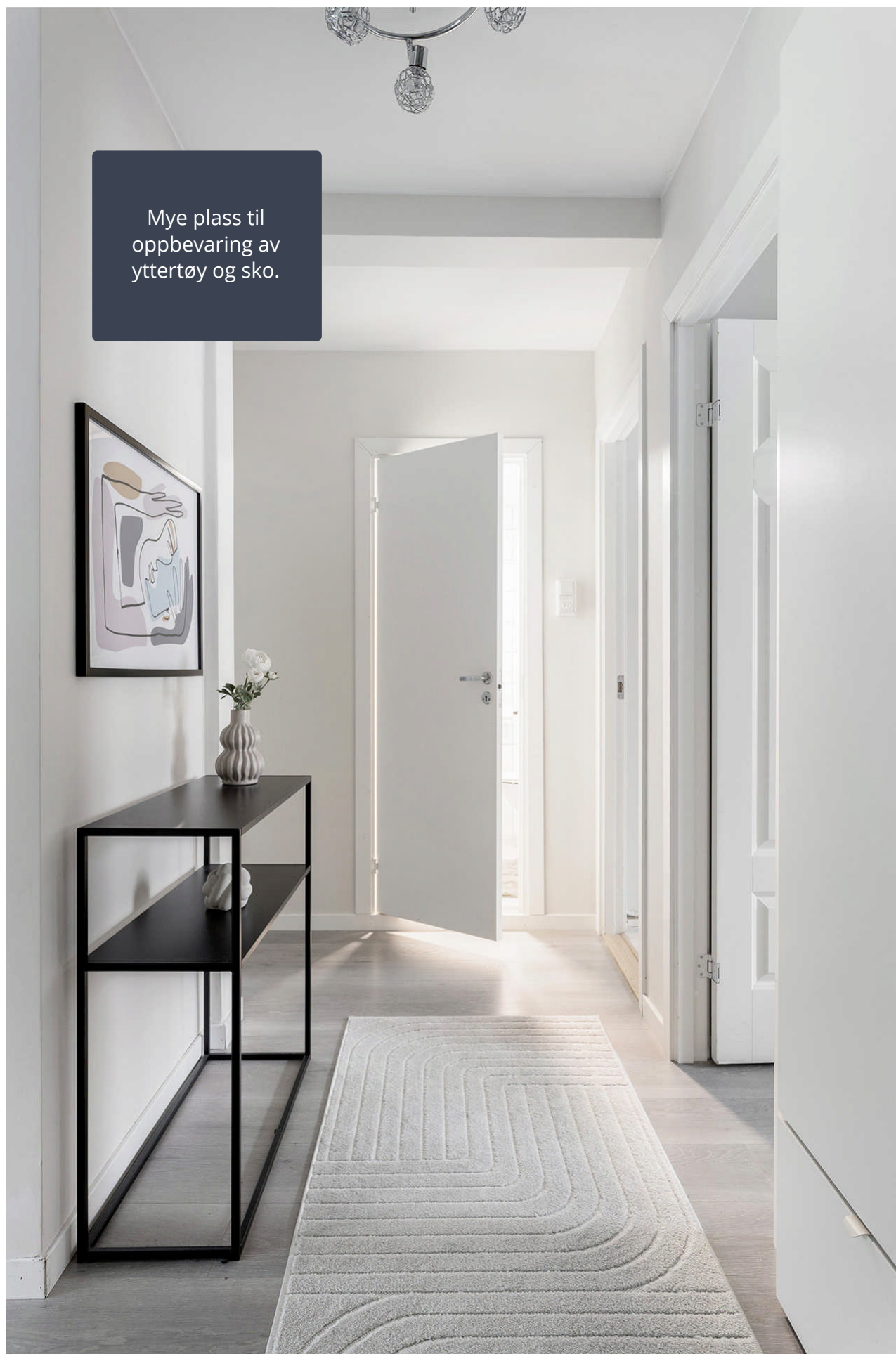
12 m<sup>2</sup> (eksternt bruksareal)

9 m<sup>2</sup> (terrasse-/balkongareal)

# 1. etg



Mye plass til  
oppbevaring av  
yttertøy og sko.



# Eiendommen

---

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 78,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 66,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 12,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m<sup>2</sup>

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. omrokeres 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 Bård Skolemesters vei 4!  
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

Ser du etter en trivelig og familievennlig leilighet med umiddelbar nærhet til både bylivet og vakre naturomgivelser? Da er dette en leilighet for deg! Her får du en bolig i original stand bestående av entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og en stor og solrik balkong på 9 kvm. Her medfølger det også en kjellerbod og en loftsbod, samt felles vaskeri og sykkelbod i kjelleren. Nærområdet er rikt på fasiliteter og servicetilbud. Her finner du både dagligvarebutikker, kjøpesenter, idrettsanlegg, parker, turstier og skogsområder. Dette er en flott perle som bare må oppleves.

Ta kontakt for visning!

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bård Skolemestersvei som er en sjarmerende blindvei i rolige omgivelser på Årvoll. Boligområdet er kjent for å være svært innbydende og familievennlig grunnet sin umiddelbare nærhet til ulike grøntområder som parker, turveier og skogsområder. Årvoll anses som et livlig og tilbaketrukket sted med et spennende utvalg av handel, service og kulturtilbud like utenfor døren.

Her ifra er det enkelt å pendle rundt til byens større fasiliteter. Med få minutters gange finner du et bredt utvalg av offentlig transport som buss, jernbane og t-bane. Nærmeste bussholdeplasser er Bjerke og Årvoll senter som ligger i underkant av 2 minutters gåtur unna. Med flere reiseruter er det lettvinnt å komme

seg til ulike plasser som Oslo Sentrum, Lillestrøm, Gardermoen og Bærum.

Boligen har en ettertraktet beliggenhet grunnet sin unike kombinasjon av natur og byliv. I nærområdet finnes det flere dagligvarebutikker, et hyggelig handelssenter, bensinstasjoner, trivelige spisesteder, treningsstudio og alt annet man behøver i hverdagen. Linderud senter ligger kun 5 minutters kjøretur unna og har over 60 ulike butikker bestående av motebutikker, apotek, bokhandel, frisør og legekontor.

For den turglade er dette et unikt område som virkelig byr på seg selv. Med et stort utvalg av parker og skogsarealer vil det være enkelt å finne turer som passer til hvem som helst. Bjerkedalen Park er et behagelig sted å ta turen innom. Denne parken byr på flott grøntstruktur, sandstrand, paviljong, ballbane og kafé. I tillegg ligger Årvolldammen kun en liten biltur unna. Her kan du gå tur over grønne sletter, ha en koselig piknik eller bade i deilig bekkevann.

Denne boligen er perfekt for deg som ønsker å bo i et rolig boligområde tett opp til naturen, samtidig som at man har enkel tilgang til ulike fasiliteter og bylivet. Dette er absolutt et barnevennlig og trivelig område å bosette seg i spesielt for barnefamilier.

## Innhold

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad

Nydelig vestvendt balkong på 9kvm med utgang fra stuen.

Egen kjellerbod på 7 kvm, samt loftsbod på med skråtak. Gulvareal av loftsbod er 11,8 kvm. 5 kvm målbart.

## Standard

Entré:

Romslig entré med god plass til ønskelig garderobemøblement. Velkommen inn!

Stue/soverom

Leiligheten har flere muligheter og god plass til diverse innredning.

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.

Leiligheten har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkken:

Nytt kjøkken fra 2021 med opplegg for oppvaskmaskin. Nytt ett-greps blandebatteri.

Badrom:

Ny baderomsinnredning fra 2024 med nytt servantskap og nytt speilskap. Flislagte flater på gulv

og vegger. Naturlig ventilasjon.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

### Oppussing

Borettslaget utfører nå et større vedlikeholdsprosjekt på flere av bygningene. Total byggetid vil være ca 14 måneder. For hus 1 (Bård Skolemester vei 4) er driftsperioden fra starten av september til slutten av oktober. Det vil bli montert stillas i forbindelse med fasaderehabiliteringen, mens vinduer og balkongdører skiftes fra leilighetenes innside.

Hva skal gjøres?

Prosjektet består i hovedsak av å skifte vinduer og balkongdører. Dette inkluderer vinduer i oppgangene. Arbeidene omfatter også etterisolering (5 cm) og ny puss på alle fasader. Enkelte deler av fasadene må repareres og bygges opp på nytt på grunn av alder og skader. Etterisoleringen vil ikke utføres inne på balkongene. Fargevalg vil gjennomføres av styret med bistand fra arkitekt. Inngangsdørene skal skiftes, og i den sammenheng så vil det bli etablert nytt lås- og ringeklokkesystem. Styret har også ønske om å oppgradere inngangspartiene med litt endret utseende, bedre lys og større husnummerskilt. Det er også på styrets liste å bytte ut belysningen inne i oppgangene. Noe av dette er tilleggsarbeider og opsjoner som styret vil ta stilling til på et senere tidspunkt. Det kan nevnes til slutt at det vil bli fjernet noen gamle asbestplater (ved tak) og økt brannsikkerhet ved tettingsarbeider (fasade) som i dag er mangelfulle.

Prosjektet har en kostnadsbudsjett på NOK 70 000 000,- som inkluderer prosjekt- og byggeledelse. Dette medfører en kostnad pr leilighet på NOK 312 500,-. Fellesgjelden vil derfor øke tilsvarende kostnaden.

Legger vi til grunn dagens rente i Handelsbanken på 5,8 % så vil en økning i fellesgjelden medføre en økt lånekostnad på leilighet pr mnd med NOK 1077,-. Dette kan endres ut i fra rentenivå, lånevilkår og økte kostnader i forbindelse rehabiliteringen.

Link til prosjektets hjemmeside:

<https://frontent.no/beboerinformasjon/arvoll-vest-borettslag>

### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeplerne-plakater i forbindelse med fellesvisninger.

### Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser etter venteliste.

For øvrig er det gratis gateparkering i området.

Det er godt med kommunale ladestasjoner utenfor boligen.

Garasjer/parkeringsplasser medfølger ikke leilighetene.

Borettslaget disponerer 75 parkeringsplasser der 4 av disse har lademuligheter for el-biler.

Det finnes også et garasjelag i borettslaget. Parkeringsplasser kan søkes om etter venteliste. Det betales et innskudd for parkeringsplasser i garasjelaget.

I garasjelaget er det mulig å installere ladeanlegg for el-biler på egen bekostning.

### Diverse

-Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett.

### Selgers egenerklærings skjema

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

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

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Nytt

baderomsinnredning i 2024.

-Kjenner du til om det er/har vært utført

arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Bidet dusj tilkoblet blandebatteri i 2021.

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? t Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Stikkontakt på kjøkken i 2021 ble utført av Bergerud Elektro. Taklamper montert av egeninnsats.

-Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja, i boligmappa.

-Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja, etterisolering av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører. Felleskostnad øker med kr 1077,- per mnd.

Tilleggs kommentar:

Følgende har blitt gjort i 2021:

-Nytt kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin, ny blandebatteri. stikkontakter på over kjøkkenbenk og til kjøleskap.

-Nytt gulv på stue, gang og minste soverom - Sparklet og malet vegger og malt tak.

-Bidet dusj tilkoblet med nytt blandebatteri.

Følgende ble gjort i 2024:

- Ny baderomsinnredning, ny servantskap og ny speilskap
- Ny gulv på kjøkken og maling og sparklet av vegg og maling av tak
- Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører vil bli installert i regi av borettslaget, og dette gjelder alle leiligheter. Arbeidet er planlagt å starte 14. oktober, og vil bidra til å forbedre både isolasjon og sikkerhet. I tillegg ble støyproblemet fra kjelleren også utbedret.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport** OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

TG IU:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er viktig at interessenter undersøker vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihft. vedlagt tilstandsrapport.

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.07.2024

Bygning:

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med pussede og malte flater.

Tak:

Saltak antatt teknet med takstein.

Vinduer:

Nye vinduer kommer

Dører:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Ny balkongdør og inngangsdør kommer

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast. Skap på baderom i himling. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser.

Luftbehandling:

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg.

Elkraft:

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.

16476,00 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest datert 14.07.2006 for vedlikehold og utbedring av blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest datert 23.02.1998 for fasadeendring av blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest datert 16.12.1959 for våningshus.

Ferdigattest datert 07.11.2013 for fasadeendring av blokk/bygård/terrassehus.

### **Adgang til utleie**

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf.

borettslagslova § 5-6.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet radiatorer via sentral fjernvarme. Varmekabler på bad.

Energikarakter: G - Grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være innboforsikring og strømabonnement.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 300 000,-  
Andel fellesgjeld kr 123 466,-

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

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

8 250,00,- (Tryg Boligkjøperpakke (valgfridd))

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
4 432 956,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 123 466,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 5 909,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Fyring, varmtvann, bredbåndstilknytning, kabel-tv, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold

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.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Løpende kostnader

-Kjøper må være medlem av USBL før overtagelse. Dette medlemskapet har en innmeldingspris på 300,- per person.

### Andel fellesgjeld

Kr. 123 466,- pr. 31.12.2204.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 53 218,- pr. 08.09.2024.

### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 83987156182

Lånegiver: Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 08.09.2024: 5,8% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo pr. 08.09.2024: 15 489 183,-

Andel av saldo: 69 148,-

Siste termin: 30.12.2037

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 83987209715

Lånegiver: Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 08.09.2024: 5,8% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 08.09.2024: 10 714 508,-

Andel av saldo: 47 833,-

Siste termin: 30.10.2030

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 194 176,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 776 705,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

# Offentlige forhold

## Borettslaget

Borettslaget Årvoll Vest, Orgnr: 948 609 096  
Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl.

Borettslaget Årvoll Vest 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 Vest består av 224 boliger og ingen næringslokaler.

Revisor er KPMG.

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

Link til borettslagets hjemmeside:

<https://www.arvoll-vest.no/>

## Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det foreligger vedtektsbestemt forkjøpsrett.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP3425213.

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 15 432 819,-

Driftskostnader kr. 10 073 257,-

Årsresultat kr. 4 257 635,-

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 2 480 135,-

.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Større gjennomført vedlikeholdsarbeid:

-2004: rehabilitering av våtrom

-2013: utskiftning av balkonger

-2014-2020: nye fasade på tak

-2022: ny avfallsordning

Større kommende vedlikeholdsarbeid i 2024-2025:

-Ny puss på alle fasader

-Enkelte deler av fasaden på repareres og bygges opp

-Utskiftning og oppgradering av inngangsdører

-Nytt låse- og ringesystem

-Utskiftning av belysning i oppgangene

-Fjerning av gamle asbestplater ved tak

-Alle dører og vinduer, unntatt vinduer i sokkel skal

byttes

Vedlikeholdsprosjektet forutsetter finansiering ved låneopptak i regi av borettslaget. Fellesgjelden vil derfor øke tilsvarende kostnaden.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

## Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde/park, felles lekeareal, offentlig kjørebane, felles avkjørsel, skole med tilhørende anlegg og helse- og sosialinstitusjon iht. reguleringsplan (ID: 323888) datert 10.09.2024.

Eiendommen ligger i område for eksisterende bebyggelse og anlegg, fremtidig bebyggelse og anlegg, eksisterende grønnstruktur, fremtidig grønnstruktur og eksisterende bane iht. kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## 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. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

## Bevaringsverdig

Eiendommen er ikke bevaringsverdig etter Byantikvarens Gule liste.

# Diverse

## Løsøre og tilbehør

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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

## Boligkjøperforsikring

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. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. 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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gökoglu per e-post [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no) eller sms: +47 91 11 02 51. 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt

eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **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 (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. 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 boretts 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, burettslag 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.

02 51/ mu@eiendomsmeidlerne.no.

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

Prod. dato: 29.10.2024

### **Finansiering**

Kontakt din megler og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

### **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](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Suleman Ijaz, Saba Akbar og Borettslaget Årvoll Vest.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Bård Skolemesters vei 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 87, bnr. 12, andelsnr. 63 i Borettslaget Årvoll Vest i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 202240042.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 42 000 inkl. mva)

Oppgjørshonorar: 7 850,00

Markedspakke Grunnpakke: 19 900,00

Utleddsgebyr: 3 900,00

Visningspakke: 1,00

Tilrettelegging: 10 500,00

Re annonsering / Ny Finn annonse : 3 000,00

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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11

# Vedlegg

---

# Tilstandsrapport

📍 Bård Skolemesters vei 4, 0590 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 87, bnr. 12

# Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 22.09.2024

Oppdragsnr.: 12699-1881

Referansenummer: ZR5534

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Haraldsen Taksering AS

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg 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 lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Følgende opplyses av selger:

2021:

- Nytt kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin, ny blandebatteri. stikkontakter på over kjøkkenbenk og til kjøleskap.

- Nytt gulv på stue, gang og minste soverom

- Sparklet og malet vegger og malt tak.

- Bidettdusj tilkoblet med nytt blandebatteri.

Følgende ble gjort i 2024:

- ny baderomsinnredning, ny servantskap og ny speilskap

- Ny gulv på kjøkken og maling og sparklet av vegg og maling av tak

- Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører vil bli installert i regi av borettslaget, og dette gjelder alle leiligheter.

Arbeidet er planlagt å starte 14. oktober, og vil bidra til å forbedre både isolasjon og sikkerhet. I tillegg ble støypromblemet fra kjelleren også utbedret.

- Taklampe utenom bad er installert av meg da jeg har gått elektro-linjen og kan følge med leiligheten ved ønskelig.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med pussede og malte flater. Saltak antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Pusset opp 2021-2024 med maling og nye gulv dog ikke skiftet på soverom. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom ble kontrollert. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

- Kunde opplyser om støy i boligen fra tidligere, men disse forhold skal være utbedret nå. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Montert i 2021.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder fra cirka 2006 i regi av borettslaget.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

- Nytt servantskap og speilskap 2021 -2024.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøøl og frysenskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast. Skap på baderom i himling. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

- Nyere radiator på soverom (2021).

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

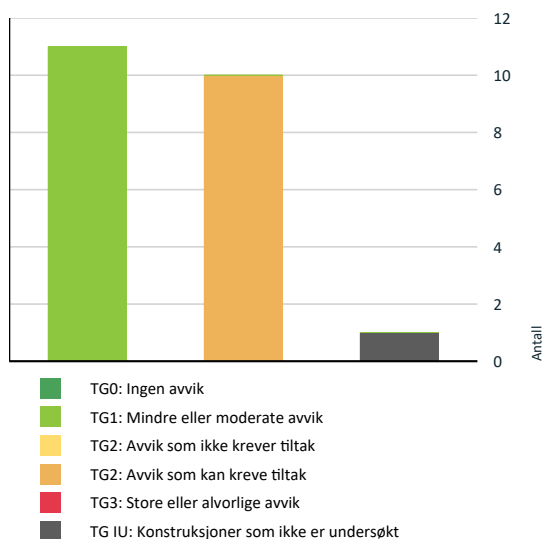
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besikket og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.



#### Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørrblader og karm i en brukt bolig.



#### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i flis.



#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe svelling i benkeplaten er observert.

### ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

### ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Det er irr på rør.

Det sees irr på rørkobling ved fordeler i himling.

### ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1959

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skal skiftes i nær fremtid opplyses av selger.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kommer nye vinduer.

### TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

### TG 2 Dører - 2

Balkongdør med glass. Skal skiftes i nær fremtid opplyses av selger.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kommer ny dør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Elektrisk markise og stikkontakt på vegg. Oppmålt til cirka 9m2.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Pusset opp 2021-2024 med maling og nye gulv dog ikke skiftet på soverom. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom ble kontrollert. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjvheteter over 15mm for TG2. - Kunde opplyser om støy i boligen fra tidligere, men disse forhold skal være utbedret nå.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Montert i 2021.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder fra cirka 2006 i regi av borettslaget.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i flis.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Boligen fungerer med disse avvik dog kan det på sikt måtte utføres skifte.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

- Nytt servantskap og speilskap 2021 -2024.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Boligen fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandedatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll og fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe svelling i benkeplaten er observert.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Skap på badrom i himling. Frittliggende fordeler over himling. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

## Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det sees irr på rørkobling ved fordeler i himling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/kontroll.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.  
- Nyere radiator på soverom (2021).

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Montert nye stikk til kjøkken mv.**

# Tilstandsrapport

## 2013 stikk til balkong mv

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsstrykkyndig 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.*

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

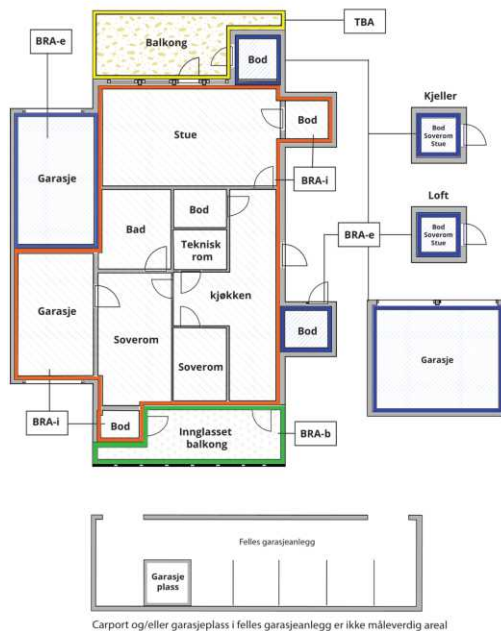
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

## 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66	12		78	9
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>12</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller, Bod på loft	

### Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,41M

Kjellerbod cirka 7 m2.

Loftsbod med skråtak u/1,90m, cirka 5m2 målbart. Gulvareal cirka 11,8m2.

Balkong cirka 9m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektro. Det foreligger papirer på arbeidet. Øvrig egenarbeid.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	66	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Saba Akbar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	12		0	15415.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bård Skolemesters vei 4

### Hjemmelshaver

Årvoll Vest Borettslaget

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅRVOLL VEST BORETTSLAGET	948609096			Akbar Saba, Ijaz Suleman

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

63

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		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 Rapportensammendrag 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. Kraftige 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 brukeren 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 dampspærren 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 veiledningen 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

iVerdi AS, 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/ZR5534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240042
Adresse	Bård Skolemesters vei 4		
Postnr.	0590	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 6 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP3425213
Selger 1 Fornavn	Suleman	Etternavn	Ijaz
Selger 2 Fornavn	Saba	Etternavn	Akbar

## 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 Sprekk på en flis ved vask.

#### 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt baderomsinredning i 2024, nytt blandebatteri med bidetdusj i 2021.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 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:

Bidetdusj tilkoblet blandebatteri i 2021.

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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/setningskader, 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 BERGERUD ELEKTRO AS  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Stikkontakter og oppgradering av sikring til kjøkken i 2021 ble utført av Bergerud Elektro.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar i Boligmappa.
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
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

Etterisolering av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører. Felleskostnad øker med kr 1077,- per mnd.

**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

Følgende har blitt gjort i 2021:

- Nytt kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin, ny blandebatteri. stikkontakter på over kjøkkenbenk og til kjøleskap.
- Nytt gulv på stue, gang og minste soverom
- Sparklet og malet vegger og malt tak.
- Bidettdusj tilkoblet med nytt blandebatteri.

Følgende ble gjort i 2024:

- ny baderomsinnredning, ny servantskap og ny speilskap
- Ny gulv på kjøkken og maling og sparklet av vegg og maling av tak
- Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører vil bli installert i regi av borettslaget, og dette gjelder alle leiligheter. Arbeidet er planlagt å starte 14. oktober, og vil bidra til å forbedre både isolasjon og sikkerhet. Detaljer i salgsoppgaven.

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 egenerklæringskjema. 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 forsikringssselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt 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](https://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.

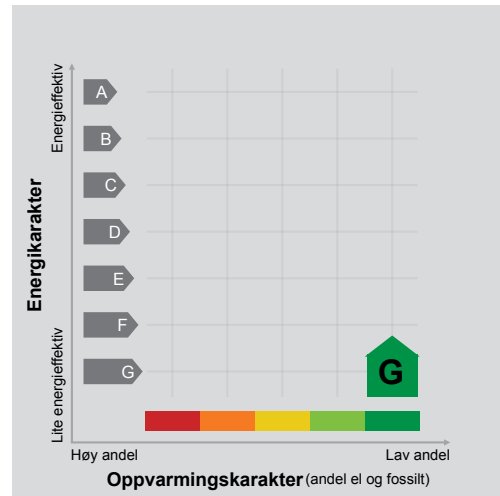
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/09/2024 11:27:16 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Bård Skolemesters vei 4
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80218559
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21180
Dato	06.09.2024



**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

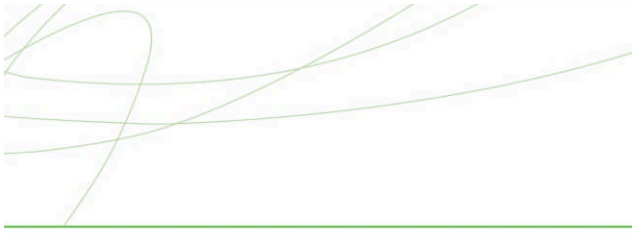
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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)

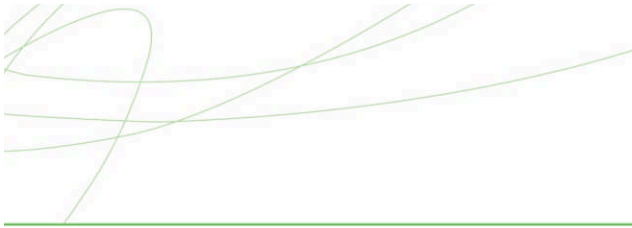
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

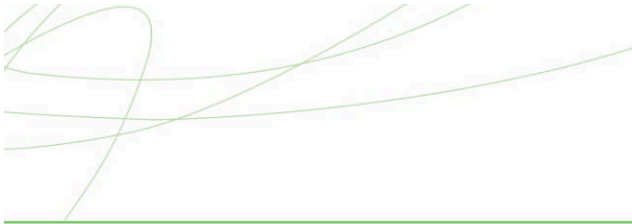
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	16476
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.09.24 Side 1 av 3

Borettslaget Årvoll Vest	Vår ref.: 33/10	Fødselsdato eier:	
Bård Skolemesters vei 4	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	
0590 OSLO	Eiere: Suleman Ijaz, Saba Akbar		
Organisasjonsnr: 948 609 096	Andelsnr: 63		

**1: Felleskostnader**

Tot. innv. måned: 5 909

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	291
	Felleskostnader	4 524
	Renter felleslån 2	223
	Avdrag felleslån 2	543
	Renter felleslån	328

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.

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.

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

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	116 980	Gjeld siste årsoppg.:	123 466
Klient ajourf. lån:	26 203 691,30	Klient gj. s. årsoppg.:	27 656 439

## Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987156182, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 08.09.2024: 15 489 183

Andel av saldo: 69 148

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 ( siste termin 30.12.2037 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987209715, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 08.09.2024: 10 714 508

Andel av saldo: 47 833

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.10.2030 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: Astrids vei 25

Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: wiggo@ahw.no

Webside: <http://www.arvoll-vest.no/>**5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2024**

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.09.24 Side 2 av 3

Borettslaget Årvoll Vest	Vår ref.:	33/10	Fødselsdato eier:	22.11.1987
Bård Skolemesters vei 4	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	28.10.1986
0590 OSLO	Eiere:	Suleman Ijaz, Saba Akbar		
Organisasjonsnr:	948 609 096			

**5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2024**

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:	53 218	Gjeld:	123 466	Andre inntekter:	1 098
		Utgifter:	6 017		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	63

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår:	1954	Tomteareal:	15416
Gårds/bruksnr:	87/12		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet		

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3425213
--------------	------------------------	-----------	-----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0102
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

**Fasiliteter:**

Parkering: Egne parkerings-/garasjelag. Garasjer/p-plasser følger ikke leilighetene. Ledige plasser tildeles etter ventelisteprinsippet. Borettslaget har fire ladestasjoner for elbiler.

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

Se informasjon om rehabiliteringsprosjekt i innkalling og protokoll fra GF 28.05.24

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.

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.

**Boligopplysninger:**

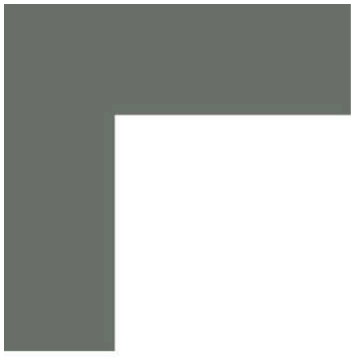
Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.09.24 Side 3 av 3

Borettslaget Årvoll Vest	Vår ref.:	33/10	Fødselsdato eier:	22.11.1987
Bård Skolemesters vei 4	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	28.10.1986
0590 OSLO	Eiere:	Suleman Ijaz, Saba Akbar		
Organisasjonsnr: 948 609 096				

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styre godkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



**INNKALLING 2024**

## Borettslaget Årvoll Vest

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30

Årvoll gård - Fjøset, Årvollveien 35

**úsbl**

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Årvoll gård - Fjøset, Årvollveien 35

## 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 Vedlikeholdsprosjekt

### 6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 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. Ekstern styreleders honorar pr år (kr 306 000,-) er kontraktsfestet og kostnadsføres månedlig.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr. 163 000,- godkjennes. Styrets totale honorar er på til sammen kr 469 000,-

## **5. Andre saker**

### **5.1 Vedlikeholdsprosjekt**

**Etterisolering og overflatebehandling av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører. Oppgradering av inngangspartiene.**

OBOS Prosjekt AS, Front Entreprenør AS vil være til stede på generalforsamlingen og presentere seg selv og prosjektet. I tillegg vil det bli lagt fram enkelte skisser fra arkitekt.

#### **Innledning**

Det vises til tidligere gitt informasjon i 2023 om at styret forbereder dette store vedlikeholdsprosjektet. Forprosjektet er nå ferdig, og saken er klar for å bli lagt fram for generalforsamlingen i borettslaget.

Vedlikehold omfatter alt av arbeider og kostnader som er nødvendig for å opprettholde borettslagets bygninger sin funksjonelle og verdimessige kvalitet. Vedlikehold er nødvendig for at man skal kunne bruke bygg og gjenstander som tiltenkt, for at ting skal fungere, og for å hindre eller forebygge at det oppstår skade og ulempe for andre.

Ivaretagelse av nødvendig vedlikehold er styrets oppgave og ansvar, og en viktig del av borettslagets drift. Slikt vedlikehold er nødvendig uansett hvilken type bolig man er eier av.

Borettslaget ble bygget i 1953-54. Dagens yttervegger ble etterisolert på 1990- tallet 10 cm isopor som ble overflatebehandlet. Vinduer og balkongdører er fra 1980-90-

tallet. Balkongene er fra 2013.

Vinduer og balkongdører har passert sin tekniske levetid, og tiden er inne for å skifte disse ut. Brukstiden er ute, og mange har vinduer som trekker, som er vanskelig å åpne/lukke. Det samme gjelder balkongdørene.

#### **Hva skal gjøres?**

Prosjektet består i hovedsak av å skifte vinduer og balkongdører. Dette inkluderer vinduer i oppgangene. Arbeidene omfatter også etterisolering (5 cm) og ny puss på alle fasader. Enkelte deler av fasadene må repareres og bygges opp på nytt på grunn av alder og skader. Etterisoleringen vil ikke utføres inne på balkongene. Fargevalg vil gjennomføres av styret med bistand fra arkitekt.

Inngangsdørene skal skiftes, og i den sammenheng så vil det bli etablert nytt lås- og ringeklokkesystem. Styret har også ønske om å oppgradere inngangspartiene med litt endret utseende, bedre lys og større husnummerskilt. Det er også på styrets liste å bytte ut belysningen inne i oppgangene.

Noe av dette er tilleggsarbeider og opsjoner som styret vil ta stilling til på et senere tidspunkt.

Det kan nevnes til slutt at det vil bli fjernet noen gamle asbestplater (ved tak) og økt brannsikkerhet ved tettingsarbeider (fasade) som i dag er mangelfulle.

#### **Hva er gjort av forberedelser og undersøkelser?**

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å bistå i forprosjektet. Arbeidet har pågått i ca ett år. Det har vært gjennomført en energikartleggingsrapport (OBOS Prosjekt AS, nov 2023), og det har vært møte med arkitekter. Tiltaket er søknadspliktig til Oslo kommune.

Energirapporten beskriver hvordan borettslaget kan energieffektivisere bygningsmassen. Det har vært mye usikkerhet knyttet til nye EU-krav som kommer i år 2030. Rapportens konklusjon er at de beste energibesparende tiltakene som borettslaget kan gjennomføre er utskiftning av vinduer (16%) , installere solceller og etablering av bergvarmepumpe. De to sistnevnte tiltakene er ikke aktuelle med det første. I tillegg så vinner borettslaget på å etterisolere fasadene med 5 cm (3%). I et energiperspektiv så medfører dette at borettslaget har redusert sitt energiforbruk med 19%.

Dagens informasjon om energikravene er som følger:

- Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020.
- I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået.

(Kilde: [www.huseierne.no](http://www.huseierne.no), april 2024)

#### **Hvem skal utføre arbeidet og hva koster det?**

Det er utarbeidet tilbudsmateriale for totalentreprise av OBOS Prosjekt AS (februar 2024) Dette materialet, som beskriver hva som skal utføres av arbeider, er sendt ut til flere entreprenører. Det ble gjennomført en tilbudsbeifaring (mars 2024), og borettslaget fikk i tre tilbud på arbeidet.

Best på pris og kvalitet var Front Entreprenør AS som styret og OBOS Prosjekt AS hadde et oppklarende møte med i april 2024. Styret innstiller på denne entreprenøren.

Prosjektet har en kostnadsbudsjett på **NOK 70 000 000,-** som inkluderer prosjekt- og byggeledelse.

Dette medfører en kostnad pr leilighet på **NOK 312 500,-**

Vedlikeholdsprosjektet forutsetter finansiering ved låneopptak i regi av borettslaget. Fellesgjelden vil derfor øke tilsvarende kostnaden.

Legger vi til grunn dagens rente i Handelsbanken på 5,8 % så vil en økning i fellesgjelden medføre en økt lånekostnad på leilighet pr mnd med **NOK 1884,-**

Til orientering så innrapporteres all fellesgjeld og rente til skattemyndigheten slik at eier kan få det til enhver tid gjeldende rentefradraget med i skatteoppjøret.

#### **Hva kan redusere den økonomiske belastningen pr andel?**

En reduksjon i utlånsrenten vil medføre reduserte kapitalkostnader for den enkelte. Dette er ikke noe vi kan vite med sikkerhet, men mange forventer at renten kanskje vil gå noe ned i løpet av 1-2 år.

Borettslaget vil kunne refinansiere dagens fellesgjeld på ca 27 millioner. Denne gjelden har en gjenstående løpetid på hhv 6 og 13 år. Dersom man forlenger nedbetalingstiden, så vil de månedlige kostnadene reduseres. Den totale rentekostnaden vil derimot øke.

Det er mulig å søke om avdragsfrihet i en periode. Det vil medføre lavere månedlige kostnader, men totalkostnaden på lånet vil øke.

Styret vil søke om å få utbetalt et nytt lån i flere omganger. Det vil medføre at man ikke får renteøkningen og den fulle kostnadsbelastningen før prosjektet nærmer seg slutten. Lånet trekkes opp i takt med betalingsplanen til entreprenøren.

Dersom det er tilskuddsordninger som borettslaget kan forsøke å få noe støtte fra, så vil det bli søkt om det.

Det vil gitt mer informasjon om økonomien på generalforsamlingen.

#### **Hva er verdien av å utføre dette vedlikeholdet akkurat nå?**

Vedlikeholdsbehovet i borettslaget forsvinner ikke, og arbeidet øker i omfang ved å vente. Det betyr at det også blir et mer kostbart prosjekt dersom man venter med å utføre vedlikeholdet.

Den økonomiske situasjonen og etterspørselen etter bygningsarbeider forventes å endre seg. Akkurat nå er det ganske rolige tider for entreprenørene, og derfor større rift om oppdragene. Det er derfor lavere priser enn det bygningsbransjen forventer om 1-2 år.

Det er heller ikke så lenge til år 2030, og et mulig krav om energiltak i borettslag og sameier. Det betyr at det kan bli mange som skal skifte vinduer og etterisolere fasader i årene som kommer. Dette kan medføre økte priser på denne type arbeider.

#### **Blir leiligheten min mer verdifull?**

Det er sannsynlig at leiligheten og borettslaget blir mer attraktivt etter at dette prosjektet er gjennomført. Borettslaget vil fremstå som mer moderne og se bedre ut. Andelseier vil ha lagt bak seg et stort og viktig vedlikeholdsarbeid.

Det er umulig å tallfeste hva det utgjør i positiv økonomisk verdi, men at det er av betydning er sikkert. Motsatt så vil et ventende og uavklart vedlikeholdsetterlep redusere enhver boligs økonomiske verdi.

#### **Når skal arbeidet utføres og hvor lang tid tar det?**

Prosjektet vil kunne starte opp etter sommerferien/høsten 2024. Total byggetid vil være ca 14 måneder. Det vil bli montert stillas i forbindelse med fasaderehabiliteringen, mens vinduer og balkongdører skiftes fra leilighetenes innside.

Dersom det skal gjøres tilleggsarbeider, så kan byggetiden blir noe forlenget.

### **Styrets vurdering**

Styret innstiller på at dette vedlikeholdet utføres nå. Selv om det er vanskelige økonomiske tider for mange husstander, så vil ikke dette vedlikeholdsbehovet bli borte. Det blir heller ikke en bedre økonomisk situasjon ved å skyve dette foran seg. Arbeidet vil øke i omfang, og kostnaden vil bli større. Tiden vi er inne i nå gir borettslaget gode priser på det som skal utføres av arbeider, og dersom rentetoppen er nådd, og utlånsrentene etter hvert går litt ned, så er dette slik styret ser det riktig tidspunkt for å få gjennomført prosjektet. Det må gjøres, og det vil ikke lønne seg for borettslaget å vente.

### **Oppsummert**

#### *Innhold*

- Etterisolering og overflatebehandling av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører samt nye inngangsdører. Oppgradering av inngangspartiene.

#### *Fremdrift*

- Ved vedtak nå så vil man kunne starte i løpet av 2024
- Gjennomføringsperiode anslås til 14 måneder. Ferdigstilling innen utløp av 2025.

#### *Utførende*

- Front Entreprenør AS
- OBOS Prosjekt AS (prosjektledelse)

#### *Kostnad og finansiering vedlikehold*

- Totalkostnaden pr. leilighet NOK 312 500,-
- Prosjektets totale kostnadsestimat er på kr 70 000 000,-
- Lånefinansieres

#### *Pr leilighet*

- Kostnadsrammen som nevnt innebære en økning i fellesgjeld pr leilighet på kr 312 500,-
- Det vil tas opp et felles lån for å finansiere prosjektet. Med dagens rentenivå på 5,8 % så utgjør rentekostnaden ca kr 1500,-
- Ved nedbetaling over 30 år så vil den økte belastningen (renter + avdrag) på leilighetsnivå utgjøre kr 1884,-

**Forslag til vedtak:** **A)** Generalforsamlingen i Årvoll Vest brl godkjenner etterisolering og overflatebehandling (maling) av fasader, utskiftning av vinduer, balkongdører samt nye inngangsdører, samt oppgradering av inngangspartiene, som beskrevet ovenfor, med Front Entreprenør AS som totalentreprenør, og OBOS Prosjekt AS som prosjektadministrator.

*Vedtak krever alminnelig flertall*

**B)** Styret gis fullmakt til å inngå bindende avtale med Front Entreprenør AS i henhold til mottatt tilbudsbrev av 10.3.2024, og OBOS Prosjekt AS i henhold til tilbud av 13.4.2024. Den totale kostnaden i prosjekt er estimert til NOK 70 000 000,-

*Vedtak krever alminnelig flertall*

**C)** Styret gis fullmakt til å ta opp banklån på inntil NOK 70 000 000,- med pant foran innskuddene.

*Vedtak krever 2/3 flertall*

## **6. Valg**

### **Sittende styre består av:**

Styreleder, Wiggo Wollbråten (2023-2025)  
Styremedlem, Yasir Haque Syed (2023-2025)  
Styremedlem, Ida Holljen (2023-2025)  
Styremedlem, Stefan Ravnanger (2022-2024)  
Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2023-2025)  
Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2023-2024)  
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling vil bli presentert på generalforsamlingen

### **6.1 Valg av 1 medlem til styret**

### **6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret**

### **6.3 Valg av valgkomite**

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 673 662	8 532 112
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 257 635	3 800 775
Tilbakeføring av avskrivning	51 475	57 127
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-3 106 692
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 223 795	-2 786 629
Endringer i andre langsiktige poster	0	176 969
B. Årets endring disponible midler	2 085 315	-1 858 450
C. Disponible midler	8 758 978	6 673 662
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 795 994	8 396 890
Kortsiktig gjeld	-1 037 016	-1 723 228
C. Disponible midler	8 758 978	6 673 662

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

## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 432 819	14 288 419	15 137 635	15 996 488
Sum leieinntekt		15 432 819	14 288 419	15 137 635	15 996 488
Annen inntekt					
<b>Sum inntekt</b>		<b>15 432 819</b>	<b>14 288 419</b>	<b>15 137 635</b>	<b>15 996 488</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	63 121	59 079	59 000	66 129
Styrehonorar	2	447 667	419 000	419 000	469 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	51 475	57 127	0	0
Driftskostnad					
Energi kostnad		3 661 840	4 042 665	4 360 000	3 830 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 690 773	1 464 448	1 425 000	1 551 600
Kommunale avgifter/renovasjon		2 129 850	1 553 217	1 905 000	2 227 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	16 315	11 385	12 000	17 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	120 832	139 446	120 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	7	336 716	405 250	1 959 000	2 187 000
Revisjonshonorar		14 505	13 569	13 000	16 000
Forretningsførerhonorar		302 754	308 805	320 000	320 000
Andre honorar		121 188	285 140	120 500	208 000
Kontorkostnad		13 030	931	1 000	14 000
TV/bredbånd		542 752	482 500	514 000	569 000
Kontingent og gaver		77 200	77 800	68 000	78 000
Forsikring		467 722	437 971	468 000	740 200
Andre kostnader		15 518	9 884	16 000	16 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>10 073 257</b>	<b>9 768 216</b>	<b>11 779 500</b>	<b>12 327 629</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 359 562</b>	<b>4 520 203</b>	<b>3 358 135</b>	<b>3 668 859</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		245 923	84 126	0	0
Rentekostnad		1 347 850	803 554	878 000	1 411 648
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 101 927</b>	<b>719 428</b>	<b>878 000</b>	<b>1 411 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 257 635</b>	<b>3 800 775</b>	<b>2 480 135</b>	<b>2 257 211</b>
Overført til/fra annen egenkapital		4 257 635	3 800 775	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>4 257 635</b>	<b>3 800 775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 556 735	1 556 735
Bygninger	3	22 923 848	22 923 848
Garasjer	3	76 024	76 024
Andre fellesanlegg	3	80 702	101 754
Andre driftsmidler	3	3 166 495	3 196 918
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	5 600	5 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 809 403</b>	<b>27 860 879</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 903	43 138
Kundefordringer		0	16 695
Andre kortsiktige fordringer		18 807	0
Forskuddsbetalte kostnader		193 740	464 583
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 559 544	7 872 474
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 795 994</b>	<b>8 396 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 605 397</b>	<b>36 257 769</b>

## Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		22 400	22 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 573 841	3 316 206
Sum opptjent egenkapital		7 573 841	3 316 206
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>7 596 241</b>	<b>3 338 606</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	27 656 439	29 880 234
Borettsinnskudd		1 315 700	1 315 700
Sum langsiktig gjeld		28 972 139	31 195 934
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 972	39 096
Leverandørgjeld		421 439	1 038 850
Skyldig off. myndigheter		21 344	22 185
Påløpne renter		8 410	6 222
Annen kortsiktig gjeld		573 851	616 876
Sum kortsiktig gjeld		1 037 016	1 723 228
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 009 156</b>	<b>32 919 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 605 397</b>	<b>36 257 769</b>
Pantstillelser	11	28 972 139	31 195 934

Sted:\_\_\_\_\_

Dato:\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wiggo Wollbråten  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stefan Ravnanger  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ida Holljen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Lene Markeng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Yasir Haque Syed  
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 anleggsmiddel/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 ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 692 800	10 977 792
3609 Leie parkering	178 876	103 180
3640 Tomteleie	18 807	18 807
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 299 648	771 232
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 242 688	2 417 408
Sum	15 432 819	14 288 419

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	63 121	59 079
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	447 667	419 000
Sum	510 788	478 079

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Calliganlegg	Slamutskiller	Tomt Plentraktor-New Holland	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 024	22 923 848	625 740	113 012	1 556 735	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 024	22 923 848	625 740	113 012	1 556 735	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	625 740	113 012	0	65 624
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 024	22 923 848	0	0	1 556 735	21 876
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	8 750
Anskaffelsesår :	1985	1954	2006	2007	1986	2016
Antatt levetid i år :			15	15		10

	Lekeplass	Utemøbler -benk + bord	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	210 525	108 366	3 106 691
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	210 525	108 366	3 106 691
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	129 823	70 438	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	80 702	37 928	3 106 691
Årets avskrivninger :	21 052	21 673	0
Anskaffelsesår :	2017	2020	2022
Antatt levetid i år :	10	5	

Tomt viser erverv fra Oslo Kommune i 1986. Tomtens areal er 33 304 kvm. G.nr. 87 B.nr. 12/13/15. Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Polisenr. SP3425213. Borettslaget består av 224 andeler.

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 851
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	560 322	518 476
6360 Annet renhold	183 467	168 864
6361 Fast renhold	374 250	336 400
6362 Skadedyrutryddelse	14 540	13 403
6364 Matteleie	57 000	48 125
6391 Sømmåking/strøing/feing	200 154	178 338
6392 Containerleie/tømming	209 713	53 396
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	91 328	145 596
Sum	1 690 773	1 464 448

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	4 234	0
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	12 081	11 385
Sum	16 315	11 385

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	9 140	32 535
6543 Vaskerianlegg	96 786	87 724
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 797	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 109	19 188
Sum	120 832	139 446

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	64 704	61 664
6608 Vedlikehold varmeanlegg	23 015	66 299
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 563	18 136
6616 Vedlikehold vaskeri	33 756	60 020
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 720	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	990	22 226
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 518
6644 Fasade/balkonger	0	39 188
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	62 000
6648 Vedlikehold dører og porter	177 968	48 200
Sum	336 716	405 250

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

### Note 8 - Aksjer og andeler

Årvoll Vest borettslag har 224 aksjer i Årvoll Kabelnett AS à kr. 25,-. Bokført verdi kr. 5 600,-.

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	22 400	0	22 400
Sum innskutt egenkapital	22 400	0	22 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	3 316 206	4 257 635	7 573 841
Sum opptjent egenkapital	3 316 206	4 257 635	7 573 841
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 338 606</b>	<b>4 257 635</b>	<b>7 596 241</b>

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Formål:	Innfrielse av Nordea lån	
Lånenummer:	011722/6005.05.22574	
Lånetype:	83987209715	83987156182
Opptaksår:	Annuitet	Annuitet
Rentesats:	2022	2015
Beregnet innfridd:	5.55 %	5.55 %
	30.10.2030	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	14 950 775	23 350 000
Lånesaldo 01.01:	13 084 217	16 796 017
Avdrag i perioden:	1 422 650	801 145
Lånesaldo 31.12:	11 661 567	15 994 872
Saldo 5 år frem i tid:	3 593 845	11 695 062

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987156182	224	71 406	15 994 944
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987209715	224	52 061	11 661 664

## Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	27 656 439
Innskuddskapital	1 315 700
Boligselskapets pantsikrede gjeld	28 972 139
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 637 308

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Årvoll Vest

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Stefan Ravnanger (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Yasir Haque Syed (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Ida Holljen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Anne-Lene Markeng (sign.)	07.05.2024



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Vest

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Vest sitt 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

- oppfylder 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	Finsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 modifierer 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 rettvisende 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.

Sandefjord  
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."

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-08 11:58:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SJGVL-IZMZA-HP03V-L3H86-E1ZQ2-4WF0G

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 Vest

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wiggo Wollbråten  
Styremedlem, Anne-Lene Markeng  
Styremedlem, Yasir Haque Syed  
Styremedlem, Ida Holljen  
Styremedlem, Stefan Ravnanger  
Varamedlem, Kamal Mursal Malik  
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen

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

## Virksomhetens art

Borettslaget Årvoll Vest 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 Vest ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948609096  
Borettslaget Årvoll Vest består av 224 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Årvoll Vest er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3425213. 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 Vest bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

### **Avfallsbeholdere og avfallshåndtering**

Den nye avfallsordningen med nedgravde beholdere (2022) fungerer godt. Det har vært enkelte tilfeller av at papp ikke rives opp i små nok biter, og dermed tetter åpningen. Under enhver omstendighet så skal ikke avfall settes på bakken dersom man kommer til en tett eller full beholder. Feil må meldes til styret eller vaktmester.

Dessverre så får styret en del henvendelser som at det ligger søppel på borettslagets fellesområder. Det er alles ansvar å holde borettslaget rent og ryddig.

### **Bestilling av ny entredør (trapperomsdør)**

Dørene som ikke tilfredsstilte brannkravene er nå skiftet ut i regi av borettslaget.

### **Utskiftning av vinduer, balkongdører, samt fasaderehabilitering og etterisolering.**

Styret har arbeidet med dette prosjektet i perioden, og det vil bli en egen sak om dette på generalforsamlingen.

Alle bygg må vedlikeholdes, og det koster penger. Det er om å gjøre å utføre vedlikeholdet på riktig tidspunkt, både for å opprettholde byggets verdi, men også for ikke at prosjektet blir unødvendig kostbart og omfattende.

Tiden er slik styret ser det inne for å skifte vinduer/balkongdører og rehabilitere fasadene. I den sammenheng så er det hensiktsmessig å etterisolere fasadene (5cm), samt gjøre noen andre forbedringer (lys, nummerskilt, porttelefoner, etc). Omfanget med tanke på andre forbedringer er ikke klart, og blir trolig en kostnadsvurdering.

Det har med bistand fra OBOS Prosjekt AS blitt utarbeidet en tilbudsbeskrivelse, gjennomført en tilbudsbefering, innhentet tilbud fra flere entreprenører, og avholdt et oppklarende møte med den entreprenøren som er anbefalt. I tillegg har det vært møte og befering med arkitekt.

### **Oppussing og ombygging av leiligheter**

Ved oppussing og ombygging av leiligheten så skal styret og naboer varsles. Det er et krav om at styret forhåndsgodkjenner endring på felles installasjoner, sånn som bærevegg, felles rør, felles ventilasjon eller generell branntetting.

Det skal tas hensyn til andre beboer og brukere av borettslaget når det kommer til støy og avfallshåndtering. Ta kontakt med styret eller vaktmester for informasjon. Sørg for å gi naboer beskjed om framdrift og hvem som kan kontaktes ved spørsmål.

### **Strømkostnader**

Fjernvarmeprisen følger strømprisen med 5% rabatt. Når strømprisen er høy blir fjernvarmeprisen tilsvarende. Nettleie, el-avgift og administrativt påslag for fjernvarme er lik strøm. Styret ønsker derfor å gjøre oppmerksom på at kostnadene av dette er noe vi alle deler, og håper alle tilpasser sin bruk av oppvarming etter eget behov. Husk at den mest effektive måten å spare kostnader på er å ikke bruke unødvendig mye fjernvarme og strøm. Skru ned termostaten på radiatorene dine dersom du har det varmere enn nødvendig!

Styret har vært i kontakt med leverandører av andre systemer, blant annet bergvarme. Det er store investeringer ved å skulle endre varmekilde, og styret har derfor valgt å ikke gå videre med dette på nåværende tidspunkt.

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil kunne bidra til lavere strømkostnader til

oppvarming.

### **Brannsikkerhet og brannvernutstyr i leilighetene**

Det skal være en brannslange som er i orden eller et godkjent kontrollert brannslukningsapparat i samtlige leiligheter. Styret benytter Firesafe AS til å gjennomføre kontroller av brannsikkerheten i leilighetene i borettslaget annethvert år, og mottar rapporter om hva som er feil og defekt.

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil øke byggets brannsikkerhet.

### **Parkering**

Borettslaget har 73 parkeringsplasser til leie. I tillegg er det to garasjeleie i borettslaget med til sammen 72 garasjeleier. Utover dette er det vanlig gateparkering i Bård Skolemesters vei og Øivinds vei. Borettslaget har siden 2011 hatt en avtale med et parkeringsselskap (P- service AS) for å forebygge feilparkeringer på gang- og stikkveier, samt borettslagets parkeringsplasser. Styret følger opp ventelister, og sørger for inn- og utmelding i samarbeid med Usbl.

### **El-billading**

Det er stor etterspørsel etter lademuligheter for el-biler i borettslaget. Vi har kun 8 p-plasser med lademulighet, og disse er utleid til beboere. De øvrige leieplassene som er utstyrt med kontakt for motorvarmer er ikke dimensjonert for lading av el-biler.

Det er derfor ikke tillatt å lade bilen i disse stikkontaktene. I tillegg er disse kontaktene utstyrt med en timerfunksjon, som gjør at strømmen bare er på noen timer i døgnet.

Etter at det i 2020 ble etablert 10 kommunale ladeplasser i Bård Skolemesters vei, så er det nå et bedre tilbud i nærområdet enn før.

### **Fellesvaskeriene**

Bruk av fellesvaskeriene er kostnadsfri for andelseierne. Det har også i 2023 kjøpt inn nye vaskemaskiner og tørketromler, og utført en del reparasjoner på det eksisterende utstyret. Styret har tidligere vedtatt at det skal være minst en velfungerende vaskemaskin av nyere dato, og en tørketrommel, pr vaskeri. Leverandør av maskiner og service er Jako AS. Alle brukere oppfordres til å behandle utstyret med varsomhet og følge ordensreglene for fellesvaskeriene.

### **Rydding av kjeller – og loftarealene**

Fellesarealene fylles opp med saker og ting som ikke er i bruk. Det er ikke adgang til å sette fra seg ting på fellesarealene som skal kastes eller som man ikke har plass til andre steder. Felles kjeller- og loftsrydding gjennomføres en gang pr år, normalt om våren.

### **Dyrehold**

Styret skal ha melding om hundehold, og egen avtale om hundehold skal underskrives av bruker/andelseier før hundeholdet begynner. Styret anbefaler at den som har planer om å anskaffe seg hund kartlegger om det er noen i oppgangen som er disponert for at hundeholdet vil bli til ulempe, før hunden anskaffes. Dyreholdet/hundeholdet skal ikke starte før avtalen, som fås ved henvendelse til styret, er underskrevet og returnert.

### **Informasjon til andelseierne / nettside**

Styret legger ut info på nettsiden [www.arvoll-vest.no](http://www.arvoll-vest.no).

### **Internett og tv**

Borettslaget er medeier i selskapet Årvoll Kabelnett AS som leverer bredbånd og tv-signaler til flere borettslag i området. Avtalen forhandles på vegne av flere for å oppnå stordriftsfordeler. Gjeldende avtale er med Telia. Grunnpakken er levert gjennom borettslaget. For mer informasjon se Årvoll Kabelnett AS sin nettside <https://arvoll.no/>

#### **Vaktmestertjeneste**

Borettslagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Boservice avd Øst. E-post til vaktmester er [vaktmester@arvoll-vest.no](mailto:vaktmester@arvoll-vest.no). Telefon til stedlig vaktmester er mobil 957 86 364.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**FARGEKONSEPT**  
*Årvoll Vest borettslag*

06.05.2024

Side 25 av 30

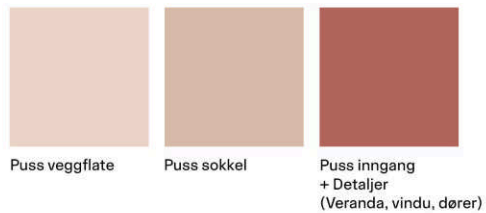
### Bygg 1



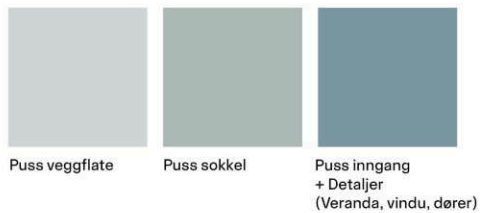
### Bygg 2



### Bygg 3



### Bygg 4



## Fargekonsept



Perspektiv fra gate - *alternativ 1*

Side 27 av 30



Perspektiv fra gate - *alternativ 2*

Side 28 av 30



Fugleperspektiv

Side 29 av 30

Denne tabellen viser «husleiekonsekvens» (andel betalte felleskostnader) på leilighetsnivå etter å ha inkludert et konkret lånetilbud fra DNB (mai 2024) øremerket dette prosjektet. Alle leilighetene i Årvoll Vest brl (224) har lik fordelingsnøkkel, og betaler det samme i drifts- og kapitalkostnader.

F										I		J	
Type lån: Annuitetslån										14.05.2024			
GRUNNLAG		Lånebeløp	kr 97 000 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr 6 657 824	F = Nytt beløp renter og avdrag pr md		I = Felleskostnader drift.		J = Nye totale felleskostnader	
		Avdrag 1. år	kr 1 900 806	Nom. rente	5,55 %	Engangsgebyr	kr 7 500,00						
		Renter 1. år	kr 5 356 738	Eff. Rente	5,67 %	Termingebyr	kr 70,00						
Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring													
		40 139 232	kr 97 000 000,00	kr 6 657 824	kr 1 664 456	kr 554 819							
Enhetsnr	Fordelingsnøkkel	Ny total fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1		Felleskost. drift pr 14.05.24	Ny total felleskostnad inkl lån				
						Avdrag	Renter						
1	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
2	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
3	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
4	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
5	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
6	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
7	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
8	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
9	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
....	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				
224	179 193	kr 433 036	kr 29 722	kr 7 431	kr 2 477	kr 5 807	kr 23 914	kr 4 524	kr 7 001				

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Borettslaget Årvoll Vest

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:30 - Årvoll gård - Fjøset, Årvollveien 35

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift

usb1@usb1.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest tirsdag 28.05.2024  
Kl. 18:30 - Årvoll gård - Fjøset, Årvollveien 35.

## 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: Elise Mikkelsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 96 - 4 + 1 fra sak 5.1

Antall fremlagte fullmakter: 12 + 4 fra sak 5.1

Totalt: 109

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Ekstern styreleders honorar pr år (kr 306 000,-) er kontraktsfestet og kostnadsføres månedlig.

**Vedtak:**

Styrehonorar til styre- og varamedlemmer på kr. 163 000,- godkjennes. Styrets totale honorar er på til sammen kr 469 000,-  
I tillegg ble det vedtatt å gi en godtgjørelse til Årvoll Musikkorps og Årvoll IL på kr 5 000,- hver.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Vedlikeholdsprosjekt

**Etterisolering og overflatebehandling av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører. Oppgradering av inngangspartiene. For utfyllende informasjon se innkalling.**

**Vedtak:**

**A)** Generalforsamlingen i Årvoll Vest brl godkjenner etterisolering og overflatebehandling (maling) av fasader, utskiftning av vinduer, balkongdører samt nye inngangsdører, samt oppgradering av inngangspartiene, som beskrevet ovenfor, med Front Entreprenør AS som totalentreprenør, og OBOS Prosjekt AS som prosjektadministrator.  
*Vedtatt med alminnelig flertall*

**B)** Styret gis fullmakt til å inngå bindende avtale med Front Entreprenør AS i henhold til mottatt tilbudsbrev av 10.3.2024, og OBOS Prosjekt AS i henhold til tilbud av 13.4.2024. Den totale kostnaden i prosjekt er estimert til NOK 70 000 000,-  
*Vedtatt med alminnelig flertall*

**C)** Styret gis fullmakt til å ta opp banklån på inntil NOK 70 000 000,- med pant foran innskuddene.  
*Vedtatt med med 2/3 flertall*

### 6. Valg

#### 6.1 Valg av 1 medlem til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Liv Skråmo for 2 år.

#### 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Kamal Mursal Malik for 1 år.  
Valgt ble: Henrik Kragerud Johansen for 1 år.

### **6.3 Valg av valgkomite**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Jon Nordal og Christer E Fredriksen

Møte hevet: 21:10

#### **Styrets sammensetting etter generalforsamling:**

Styreleder, Wiggo Wollbråten (2023-2025)

Styremedlem, Yasir Haque Syed (2023-2025)

Styremedlem, Ida Holljen (2023-2025)

Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026)

Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2023-2025)

Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2024-2025)

Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2024-2025)

## Protokoll for Borettslaget Årvoll Vest

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Marianne Pedersen (sign.)

29.05.2024

Protokollvitne

Elise Mikkelsen (sign.)

29.05.2024



## Informasjon om montering av vinduer i Årvoll Vest Borettslag

Alle dører og vinduer, unntatt vinduer i sokkel, skal byttes. Vinduene og dørene som skal monteres er fra Nordan, og vil bli montert av vår underentreprenør Palmgren AS.

Vinduene og dørene blir montert i hvert enkelt hus innenfor perioden som er satt av i fremdriftsplanen. Fremdriftsplanen og annen informasjon finnes på prosjektets beboerside: <https://frontent.no/beboerinformasjon/arvoll-vest-borettslag>

Ca 2 uker før oppstart i hver oppgang blir det hengt oppslag i oppgangen med skissert fremdrift for hver enkelt leilighet og noe informasjon til beboerne om hva som må gjøres på forhånd. Minimum 2 dager før oppstart i hver enkelt leilighet blir det også hengt et varsel med tidspunkt for når montøren kommer. Dette varselet kan også benyttes til å gi tilbakemeldinger til entreprenøren.

Elektriske komponenter som sitter på vinduene, foring eller list i dag må på forhånd av vindu og dør demonteres.

Demontering av elektriske komponenter vil bli utført av Lysaker Elektriske AS og de vil trenge tilgang til leilighetene. Dette vil i utgangspunktet utføres i uka før jobben med vindu og dører skal starte i hvert hus.

Det blir hengt opp varsel i oppgangen om hvilken dag elektrikeren kommer for å demontere elektriske komponenter.

Etter montering av vinduer og dører monteres elektriske komponenter tilbake. Behov for tilgang til leilighetene blir varslet og arbeidet utført samlet for hele huset.

Vinduene i leiligheter blir flyttet lenger ut i veggen slik at det innvendig vil bli dypere smyg enn det var tidligere. Alle vinduer leveres med foring og maks 105mm list som standard. Listene vil bli gjæret i hjørnene.

På bad med fliser i smyg inn mot vinduet blir det montert foring inn mot flisene og fuget med silikon i overgangen mellom foring og flis.

Når de første leilighetene er ferdig utført, vil det bli tatt bilder av referansevinder og lagt ut på beboersiden slik at man kan se hvordan det blir.

For de som har andre utforminger på vindusbrett eller vindussmyg i dag, som for eksempel listefritt med sparklet og malt gips vil dette ikke bli tilbakestillt. Om man ikke ønsker å få satt opp nye foringer og lister kan dette avtales.

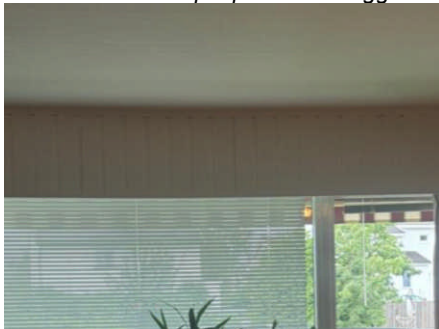
De stedene 105mm list ikke vil dekke over sårskader etter gamle lister som har vært bredere, eller de gamle listene ikke har vært gjæret slik at ny list ikke dekker sårskaden over de to øvre hjørnene, vil ikke dette bli utbedret, sparklet eller malt av oss.

*Bildet viser eksempel hvor ny list ikke vil dekke sår etter gammel list*



Over og under vindu og dør på stuen blir veggfeltet tatt bort og nytt felt satt inn sammen med vindu. Der det er utforet vegg eller kasset ned fra tak på feltet over/under vindu med gips, panel eller lignende må dette fjernes for at vindusbytte skal kunne gjennomføres. Dette må enten gjøres på forhånd før vi kommer for å bytte vinduer eller så skjærer vi det bort mot tillegg i pris, men det vil ikke bli satt tilbake av oss etter montering av vinduer. Åpninger/krater som blir mot tilstøtende vegg og tak etter riving blir ikke utbedret.

*Bildet viser eksempel på utforet veggfelt over vindu og dør.*



Der det er blitt bygd en kasse rundt radiatorene i gips, tre eller lignende må disse fjernes før vindusbytte utføres. Det kan utføres av beboer i forkant eller vi river det når vindusbytte skal utføres. Disse vil ikke bli montert tilbake når vindu med tilhørende felt er ferdig montert. Eventuelle sårskader/åpninger mot tilstøtende vegg og gulv etter innkassing av radiatorer vil ikke bli utbedret. Radiatorene vil bli løsnet fra eksisterende veggfelt, satt på bukk og montert til nytt veggfelt.

*Bildet viser eksempel på innebygd radiator*



**Gjennomføring av vindu og dør bytte, beboers ansvar:**

Det vil bli støv fra vindusutbyggingen. Palmgren AS legger ut gummimatter i gangsonene og foran vinduet under utbygging. Tildekking av leiligheteten utføres ikke av Palmgren AS. Vi anbefaler å dekke til godt for å redusere jobben med vask i ettertid. Alle støv sensitive eiendeler som for eksempel bilder, TV og PC samt bokhyller, skjenk, sofa ,stoler, seng, etc bør dekkes til.



Under følger vinduernes og dørenes spesifikasjoner:

### Soverom og kjøkken:

#### Beskrivelse

ND NTech Fagvindu  
 GTIN 7058545060846  
 NOBB 51259672  
 Utleielse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 0,84W/m<sup>2</sup>K  
 Transmisjon Lt/Gg. 74/0,54  
 Vekt 83 kg

Svanemerket  
 Lisens 2062 0003

Med ventil  
 Innadslående toveissvingende ramme  
 Energi (LE) 2s MTECH/Ar  
 Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumbelagt  
 Produkt RAL 1013 matt Oyster white, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std.Hvit

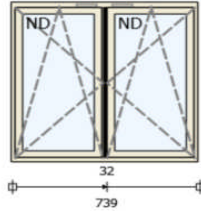
#### Detaljer:

Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vannese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Sølv vrider  
 Sølv luftbeslag  
 Vaskestopper montert  
 Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftstilling)  
 Uten festehull

Sprosse:  
 32 = Gjennomgående sprosse

#### Breddex Høyde

1478 x 1478mm



### Bad:

#### Beskrivelse

ND NTech Sidehengslet  
 GTIN 7058545060853  
 NOBB 47547038  
 Utleielse 100 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 1,35W/m<sup>2</sup>K  
 Transmisjon Lt/Gg. 75/0,54  
 Vekt 11 kg

Høyrehengslet  
 Uten ventil  
 Innadslående sidehengslet ramme  
 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar  
 Oppbygning 4E+12G+4+12G+E4

Aluminiumbelagt  
 Produkt RAL 1013 matt Oyster white, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std.Hvit

#### Detaljer:

Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vannese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Sølv vrider  
 Uten festehull

#### Breddex Høyde

348 x 648mm



## Stue:

### Beskrivelse

ND NTech Villa Fast karm  
 GTIN 7058545060877  
 NOBB 47543466  
 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 0,76W/m<sup>2</sup>K  
 Transmisjon Lt/Gg 73/0,5  
 Vekt 156 kg

### Bredde × Høyde

1948 × 2428mm

Med ventil

Glass

Tett

ba: Lam Energi (LE) 2s MTECH/Ar  
 Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38  
 Sikkerhetsgl. inn- og utside

Aluminiumsbelagt

Produkt RAL 1013 matt Oyster white, Pulvertakert, glans 30

Overflatebehandling

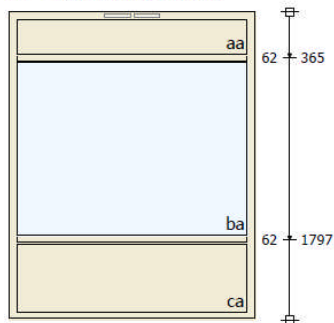
Produkt NCS S0502Y Std Hvit

Detaljer:

Classic profil innvendig  
 Vannese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Uten festehull  
 Med foringsnot  
 Palles stående

Sprosse:

62 = Gjennomgående sprosse



**Beskrivelse**

ND N.Tech Villa Sikkerhetsdør med fast felt  
 GTIN 7058545060884  
 NOBB 57980678  
 Utleielse, 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 0,91W/m²K  
 Transmisjon Lt/Gg 73/0,5  
 Vekt 77 kg

Utadslående sidehengslet dørblad  
 Glass

Tett  
 ba: Lam Energi (LE) 2s MTECH/Ar  
 Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38  
 Sikkerhetsgl. inn- og utside  
 Terskel 25 mm

Brystning i TE  
 Brystningshøyde 662 mm

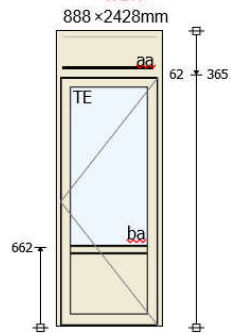
Aluminiumsbelagt  
 Produkt RAL 1013 matt Oyster white, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit

Detaljer:  
 Classic profil innvendig  
 Svart glass spacer, RAL9004  
 Uten festehull  
 Med foringsnot

Detaljer (ramme):  
 b.: Trinnløs luftstilling (dør)  
 Silver Line  
 Grå hengsler  
 Sølv vrider  
 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder

Sprosse:  
 62 = Gjennomgående sprosse

**Bredde x Høyde****Beskrivelse**

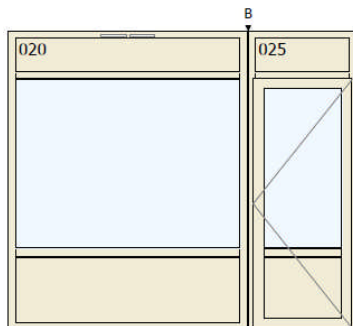
Sammensetting  
 NOBB 26924951  
 B: Monteres på byggeplass

Aluminiumsbelagt  
 Produkt RAL 1013 matt Oyster white, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit

**Bredde x Høyde**

2838 x 2428 mm



Vennlig hilsen

**HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ÅRVOLL VEST**  
(vedtatt på generalforsamling 2.5.2006, sist endret 7.5.2013. Endringer i tekst punkt 5 og 6 gjort av styret i 2023).

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

**1. RO I LEILIGHETEN**

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene, balkonger og felles uteområder mellom kl 22.00 og kl 07.00. Meld fra til naboene i god tid hvis du planlegger aktiviteter som medfører støy utenom disse tidene.

Banking, boring i betong, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl 08.00 og kl 20.00, og på lørdager mellom kl 10.00 og kl 18.00. Søndager og helligdager er ingen slike aktiviteter tillatt.

**2. ORDEN I TRAPPEOPPGANGER OG FELLESOMRÅDER**

Dører til loft, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Private eiendeler (for eksempel ski, sykkel, barnevogn, skotøy, møbler etc.) skal ikke oppbevares i trapperom, kjellerganger eller loft.

Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppgangene, loft eller kjeller. Fotballparking eller lignende mot inngangspartier, blokkenes fasader og bodvegger er ikke tillatt. Sykling skal skje på asfalterte områder, ikke på borettslagets plener.

Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt. Det henvises til gateparkering, leide parkeringsplasser eller garasjer. Det er ikke tillatt å plassere mopeder eller andre motorkjøretøyer innendørs.

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

Hver vår arrangeres dugnad i borettslaget hvor alle oppfordres til å delta.

**3. BALKONGER**

Snømåking

Om vinteren skal balkonger alltid være rengjort for snø.

Grilling

Grilling på egen balkong, er kun tillatt når grillen varmes opp ved gass eller elektrisitet. Kullgrill/engangsgrill kan kun benyttes i forsvarlig avstand til blokker og øvrige bygninger.

Markiser og leskjermer

Markiser, leskjermer, blomsterkasser o.l. er andelseier ansvarlig for å vedlikeholde slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

Montering av utstyr

Det er ikke tillatt for andelseier å fastmontere utstyr eller annet i byggets yttervegg/fasade eller på balkongen uten skriftlig samtykke fra styret. I den utstrekning slik samtykke gis, er det andelseiers ansvar å montere og vedlikeholde utstyret slik at det ikke oppstår bygningsmessige skader, eller tiltaket er en fare for andre eller til sjenanse for naboer.

#### Parabolantenner

Parabol-/radio-/TV-antenner tillates ikke med mindre antennen ikke fastmonteres i bygningskroppen eller balkongen, og ikke er til større sjenanse enn annet og alminnelig balkongmøblement.

#### **4. HUSDYRHOLD**

Husdyrhold er tillatt i borettslaget. Den enkelte bruker/andelseier kan bare holde dyr dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styret skal ha melding om hundehold, og egen avtale om hundehold skal underskrives av bruker/andelseier før hundeholdet begynner.

#### **5. HUSHOLDNINGSAVFALL** (redigert av styret 2023)

I Bård Skolemesters vei er det tre standplasser. Alle plassene har restavfall og papp, mens standplass ved BS 2/4 i tillegg har glass og metall. I Øivinds vei er det to standplasser. Begge plassene har restavfall og papp, mens en standplass har i tillegg metall og glass.

Husholdningsavfall skal ikke settes på bakken dersom beholderen er full eller noe har satt seg fast i åpningen eller sjakten. I slike tilfeller skal man ta med seg søppelet til en annen standplass, eller hjem igjen.

Papp må deles opp i små så deler at de ikke setter seg fast.

**6. VASKERI** (redigert av styret 2023)

Fellesvaskeriet kan brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Ta kontakt med styret for informasjon. Vasketiden er felles i hele borettslaget. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vask kan tørkes på balkongen så sant det ikke synes utenfra.

Det er strengt forbudt å tørke, riste eller luften tøy ut gjennom vinduene og over balkongrekkverkene.

**STYRET** (redigert av styret 2023)

Styret foretrekker kommunikasjon pr e-post [post@arvoll-vest.no](mailto:post@arvoll-vest.no). Styrets postkasse og møterom er i Øivinds vei 6. Brev og beskjeder til styret kan legges i postkassen som tømmes i forbindelse med styremøtene. Informasjon fra styret kan formidles gjennom vaktmester, rundskriv eller oppslag.

**VAKTMESTEREN**

Vaktmester har kontor i fyrhuset i Bård Skolemesters vei 2-4, postkasse finnes ved fyrhuset og ved inngangen til Øivinds vei 4. Henvendelser bør i størst mulig utstrekning skje skriftlig. Andelseiere oppfordres til å varsle vaktmester ved skader på borettslagets eiendom eller utstyr.

**GENERELLE RÅD**

Stoppekraner for vanntilførsel til den enkelte leilighet er i taket på badet, Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene er og hvordan de brukes. Ved eventuell lekkasje, steng vannet og varsle vaktmester umiddelbart.

Ved lekkasje fra varmeanlegget (radiatorer og røropplegg) må vaktmester kontaktes umiddelbart. Stoppekran for varmeanlegget er i kjellergangen og er merket for oppgangen. Byggets hovedstoppekran er merket i kjeller.

# Vedtekter

for

**Årvoll Vest Borettslag org nr 948 609 096**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 5. april 2005

Sist endret 25. mai 2016

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Årvoll Vest borettslag 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 (enkeltpersoner) 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 punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter 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 punkt 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 Borett 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 bygningen 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **5-3 Brannvernutstyr i boligen**

(1) Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskiftning og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret som er montert av borettslaget følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhører borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier bli erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller brannslukkere) er andelseier ansvarlig for å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut.

(2) Slukkerutstyret som plassert og montert i boligen er 1 stk. husbrannslange. Denne en del av slukkerutstyret borettslaget vedlikeholder og skifter ut. Andelseier har ansvar for å påse at slangen er riktig montert, uten feil og mangler, samt tilgjengelig for bruk.

## **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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7 Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **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 pantsikkerhet**

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 punkt 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 punkt 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 framtrædende 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.



# ÅRVOLL VEST BORETTSLAG A/L

Stiftet 18. april 1953

Beboerinformasjon

## Velkommen til Årvoll Vest Borettslag!

På vegne Årvoll Vest Borettslag vil vi ønske deg hjertelig velkommen til borettslaget. Vi håper du vil trives.

Som ny andelseier i borettslaget regner vi med at det er mange spørsmål og vi ønsker med dette å gi deg/dere litt informasjon og praktiske opplysninger om borettslaget.

### Styret

Styremøter avholdes ca. en gang hver måned på styrevernet i Øivinds vei 6. Saker som styret skal behandle må leveres skriftlig, enten til postkassen utenfor døren i Øivinds vei 6 eller via e-post til styret; [post@arvoll-vest.no](mailto:post@arvoll-vest.no)

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Usbl Boservice AS. Vaktmester er her hver mandag, onsdag, torsdag og fredag i tidsrommet 8.00 – 12.00. Ved behov her han her daglig eller har lengre dager. Det er også mulig å ringe Boligbyggelaget Usbl på telefon 22 98 38 00 og be om å bli satt over til vaktmestertjenesten. Husk å opplyse at du ringer fra Årvoll Vest. Vaktmester kan også nås på epost: [vaktmester@arvoll-vest.no](mailto:vaktmester@arvoll-vest.no). Vaktmester har kontor i fyrhuset i Bård Skolemesters vei 2/4.

### Ringeklokkeskilt/dørskilt/postkasseskilt

Skilt til ringetablåt ved inngangsdøren ordnes av styret etter bestilling fra beboer/andelseier. Vennligst send en epost til styret snarest. Vi setter inntil to etternavn (alfabetisk) på skiltet. Postkasseskilt må du/dere ordne selv, det samme gjelder skilt på inngangsdøren til leiligheten.

### Oppussing

Dersom dere planlegger oppussingsarbeider i leiligheten, vil vi anbefale dere å informere naboene om dette ved oppslag med telefonnummer dere kan nås på. Vær oppmerksom på husordensreglenes bestemmelser om ro i leiligheten. I betongblokker som dette bærer lyder som banking og boring dessverre godt i hele blokken. Dersom dere planlegger å skifte kjøkkeninnredning gjør vi oppmerksom på at det ikke er tillatt å koble kjøkkenventilator inn på luftkanalen eller ut i friluft. Det er kun tillatt med vifte med kullfilter. Vær påpasselig med rask bortkjøring av søppel i forbindelse med oppussing eller innflytting.

### Brannvern i boligene

Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskiftning og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret som er montert av borettslaget følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhører borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier bli erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller brannslukkere) er andelseier ansvarlig for å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut.

Slukkerutstyret som plassert og montert i boligen er 1 stk husbrannslange eller 1 stk 5 kg pulverapparat. Andelseier har ansvar for å påse at utstyret er riktig montert, uten feil og mangler, samt tilgjengelig for bruk.

---

**POSTKASSE**  
Øivinds vei 6  
0590 OSLO

**ORG.NR.**  
948 609 096

**E-POST og NETTSIDE**  
[post@arvoll-vest.no](mailto:post@arvoll-vest.no)  
[www.arvoll-vest.no](http://www.arvoll-vest.no)

**FORRETNINGSFØRER**  
Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets Plass 1, Oslo

**Søppelhåndtering**

I Bård Skolemesters vei er det tre standplasser. Alle plassene har restavfall og papp, mens standplass ved BS 2/4 i tillegg har glass og metall. I Øivinds vei er det to standplasser. Begge plassene har restavfall og papp, mens en standplass har i tillegg metall og glass.

Husholdningsavfall skal ikke settes på bakken dersom beholderen er full eller noe har satt seg fast i åpningen eller sjakten. I slike tilfeller skal man ta med seg søppelet til en annen standplass, eller hjem igjen.

Papp må deles opp i små så deler at de ikke setter seg fast Øvrig avfall leveres på Gjenvinningsstasjonen på Haraldrud (Brobekk).

**Gateparkering - parkeringsplass**

Både Bård Skolemesters vei og Øivinds vei er offentlig vei og parkering er tillatt i begge veiene. I Øivinds vei går det stikkveier inn til alle blokkene. Unngå å parkere foran stikkveiene slik at ambulanser, vareleveringer og annet kommer frem. Vinterstid er det spesielt viktig ikke å parkere foran stikkveiene slik at snømåkingen ikke blir hindret.

Borettslaget har 75 parkeringsplasser som leies ut til andelseiere, alle har motorvarmer. Vi har også 8 parkeringsplasser/ladestasjoner for el-biler. Det er ikke tillatt å lade el-biler i kontakt for motorvarmer. Dersom du ønsker å leie parkeringsplass er det bare å ta kontakt med styret på [parkering@aarvoll-vest.no](mailto:parkering@aarvoll-vest.no)

**Parkeringsavtale**

Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll. Det er parkering forbudt utenom oppmerkede plasser som leies ut. Det utstedes p-kort til alle med faste plasser ute. Gjester må benytte vanlig gateparkering. Parkering på gang og stikkveier er kun tillatt ved av-/pålessing (10 minutter uten aktivitet vil kunne gi kontrollgebyr). Vakttelefon til P-Service AS er 412 55 384. Ta kontakt med selskapet på forhånd, dersom du har behov for å parkere f.eks. noe lenger enn 10 minutter på stikkvei. På den måten unngår du kontrollavgift.

**Garasje plass**

Borettslaget har to separate garasjelag. Det ene er betonggarasjene ved siden av flaggstangen, det er sjelden garasjer til salgs i dette laget. Det andre laget, Årvoll Vest Garasjelag, har garasjer fordelt over hele området. Det er som regel noe venteliste på å kjøpe garasje. Ta kontakt med Årvoll Vest Garasjelag for mer info pr epost [aarvollvestgarasjelag@hotmail.com](mailto:aarvollvestgarasjelag@hotmail.com)

**Fellesvaskeri**

I hver blokk finnes et fellesvaskeri. Bruk av dette er p.t. gratis for andelseiere. Ordensregler og åpningstider for vaskeriet i blokken er slått opp på døren. Reservering av tid skjer ved å sette opp hengelås på ønsket tidsrom, denne må være merket med navn/leilighet. Det er montert tidsur i vaskeriene og strømmen slås av etter stengetid.

**Fellesrom i kjelleren**

I alle kjellere er det egne rom for plassering av sykler og barnevogner. Det er også et låst rom i alle kjellere der andelseiere kan plassere egen fryser. Fryseren kan maksimalt være 60x60 cm. Dette for at alle i blokken skal kunne ha fryser i rommet.

**Informasjon**

Borettslaget har egen nettside [www.arvoll-vest.no](http://www.arvoll-vest.no). Vi forsøker å holde denne oppdatert og legge ut relevant informasjon.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i IF forsikring, Denne forsikringen dekker bygningsskader (vannlekkasje, brann etc.) Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Forsikring av innbo/løsøre

må du/dere sørge for selv. Husk at sykler, barnevogner og eiendeler i loft- og kjellerbod er omfattet av innboforsikringen og oppbevares i fellesområdene på egen risiko.

**TV og internett**

Borettslaget er aksjonærer i Årvoll Kabelnett som står for forhandlinger og leveranser av bredbånd og TV-signaler. For tiden er det Telia som er leverandør. Vi har en noe utvidet grunnpakke i forhold til standardpakken til Telia.

Dekoderen skal leveres inn dersom det er inngått en avtale mellom Telia og beboer om denne. Tidligere eier kan melde overføring til nye eier. Hvis ikke må du som ny eier hente ut en ny dekode selv. Nærmeste steder å gjøre dette er Elkjøp på Ullevål eller i Lørenskog, eller Power på Alnabru. Husk å si at du bor i Årvoll Vest brl og skal ha storkunderabatt.

Du/dere står fritt til å utvide programpakken eller å anskaffe oppgradert dekode, dette tegnes i eget navn. Husk at den opprinnelige dekode ikke skal fjernes fra leiligheten. Kostnaden til grunnpakken betales gjennom felleskostnadene. Telia leverer også oppgraderinger på internetthastigheten. Dette bestilles og betales av hver enkelt.

**Ordensregler/vedtekter**

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det skal sendes inn egen avtale om hundehold. Avtale mottas ved å kontakte styret.

**Rabattavtaler**

Dersom du i forbindelse med kjøpet av leiligheten tegnet medlemskap i Boligbyggelaget Usbl for første gang vil jeg til slutt gjerne informere om at det er en rekke ulike medlemsfordeler knyttet til medlemskapet i Usbl. Dette kan du lese mer om på hjemmesidene til Usbl, [www.usbl.no](http://www.usbl.no). Du kan også benytte deg av medlemstilbudene til boligbyggelagenes paraplyorganisasjon, NBBL, [www.nbbl.no](http://www.nbbl.no).

Velkommen og lykke til - ta gjerne kontakt om du har spørsmål!

Årvoll, mai 2023



Med vennlig hilsen  
**Årvoll Vest Borettslag A/L**

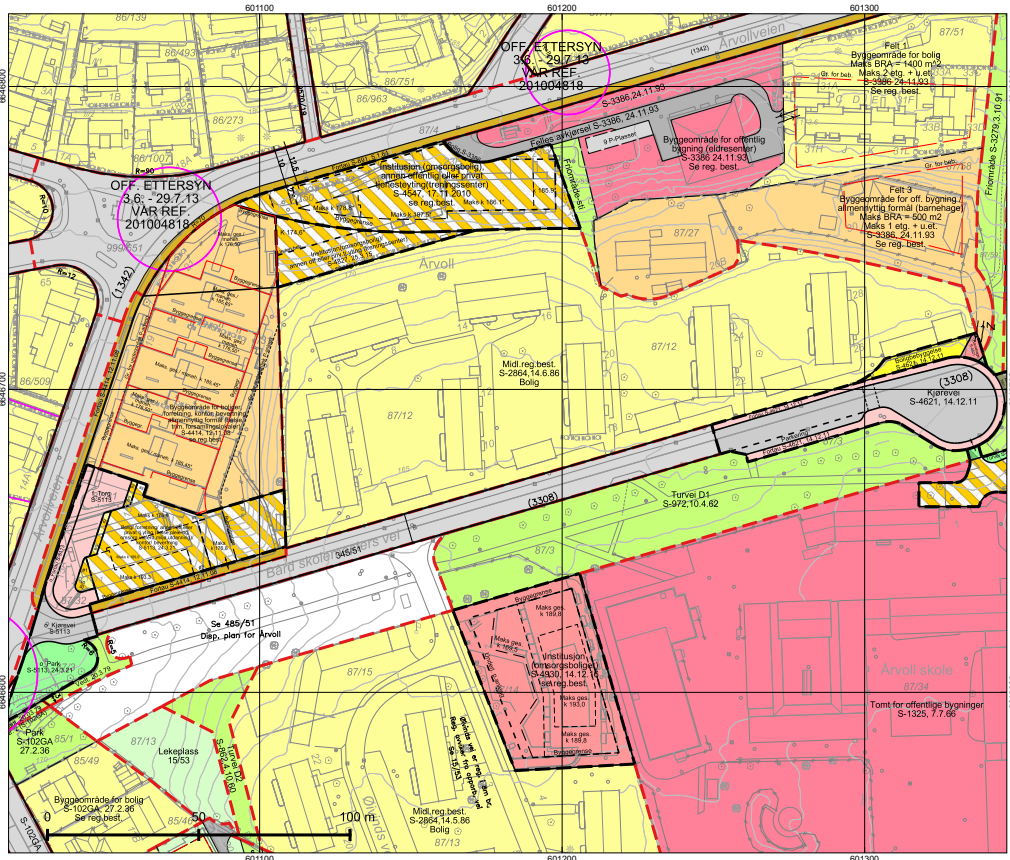
Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b> Dato: 10.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens: 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone Høydereferanse: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: BÅRD SKOLEMESTERS VEI 4	
Gnr/Bnr: 87/12 PlottID/Best.nr: 323888/ 86498161	
Deres ref.: 62747/ LENAND	
Kommentar:	
<b>Reguleringskart</b> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt beløpsses ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vektakart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	



\* regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 10.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone  
 Høydeferanse:  
 - Reguleringsplan: Se reg. best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3  
 Adresse: BARD SKOLEMESTERS VEI 4

Gnr/Bnr: 87/12  
 PlottID/Best.nr: 323888/ 86498161

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

**Reguleringskart**

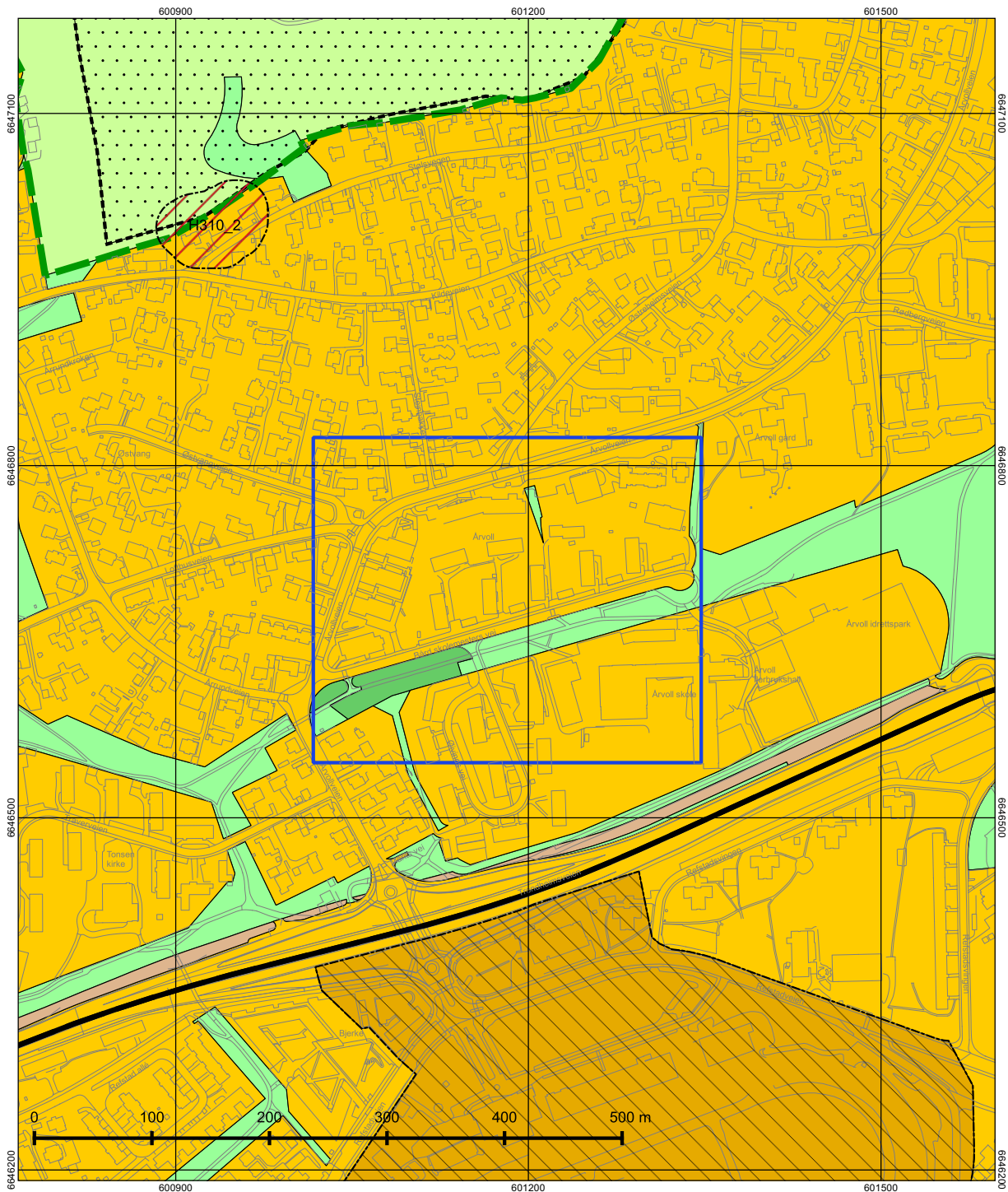
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagte bebyggelser ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng og tomteutslusjon. Planens originale vektakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Regulert fotgjengerfelt
	72 - Felles lekeareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	149 - Offentlig/allmenntilg		Avkjørsel
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1163 - Institusjon		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3031 - Turveg		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	912 - Grense for foreløpig plan		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323888/86498161

Deres ref.: 62747/ LENAND

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling Øst

Årvoll Brl V/Erik Hoel  
Furuveien 95

0678 OSLO

Dato: **23 FEB 1998**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9302007-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode:

Byggeplass: BÅRD SKOLEMESTERS VEI Eiendom: 87/12//1  
2-4 BL.8 0

Tiltakshaver: Årvoll Vest Brl.v/Erik Hoel Adresse: Furuveien 95, 0678 OSLO  
Søker: Metalfox Ltd AS Adresse: V/ Audun Groven, 6533  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

### Ferdigattest

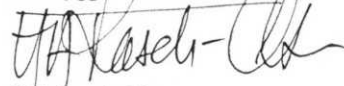
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

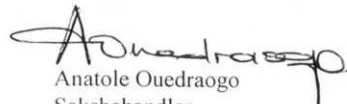
---

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst  
Øst Byggekontroll

  
H.A. Rasch-Olsen  
Overingenior

  
Anatole Ouedraogo  
Saksbehandler

Kopi til: USBL



---

<b>Plan- og bygningsetaten</b>	Postadresse:	Telefon:	22 66 22 66	Bankgiro:	6003 05 58920
Avdeling Øst	Trondheimsveien 5		22 66 20 20	Postgiro:	0800 10 41300
Øst Byggekontroll	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org.nr.:	971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Balco AB  
Sandstuveien 60 A  
1184 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201204331-17 Saksbeh: Aleksandar Stijacic  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 Eiendom: 87/12/0/0  
- 28

Tiltakshaver: Borettslaget Årvoll vest Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181  
OSLO

Søker: Balco AB Adresse: Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

**FERDIGATTEST - BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 - 28**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt 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 ligger til grunn for ferdigattesten**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201204331			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1	12303-1	30.04.2012	3/9
Situasjonsplan 2	12303-2	30.04.2012	3/10
Foto			9/2
Plan - fasade - snitt - nummer 2 og 4	A02-0402	08.06.2012	9/3
Plan - fasade - snitt - nummer 6 og 8	A02-0608	08.06.2012	9/4
Plan - fasade - snitt - nummer 10 og 12	A02-1210	08.06.2012	9/5
Plan - fasade - snitt - nummer 14 og 16	A02-1416	08.06.2012	9/6
Plan - fasade - snitt - nummer 18 og 20	A02-2018	08.06.2012	9/7
Plan - fasade - snitt - nummer 22 og 24	A02-2422	08.06.2012	9/8
Plan - fasade - snitt - nummer 26 og 28	A02-2826	08.06.2012	9/9
Balkonger - detaljer	A05	08.06.2012	9/10



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

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

**Sluttrapport for avfallshåndtering**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:*

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Borettslaget Årvoll vest, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, trond.hagen@usbl.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multibyg AS  
Østensjøveien 17  
0661 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200312860-28  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Dato: 14 JULI 2006

Arkivkode: 531

Byggeplass: BÅRD SKOLEMESTERS VEI 4 Eiendom: 87/12/0/0  
Tiltakshaver: Årvoll Vest Borettslag v/Tone Sæther Adresse: Øivindsvei 7, 0590 OSLO  
Søker: Multibyg AS Adresse: Østensjøveien 17, 0661 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: vedlikehold og utbedring (§89)

**FERDIGATTEST - BÅRD SKOLEMESTERS VEI 4**

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.

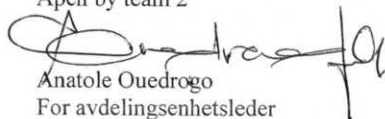
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2

  
Anatole Ouedrogo  
For avdelingsenhetsleder

  
Ellen Gulbrandsen  
saksbehandler

Kopi til: Årvoll Vest Borettslag v/Tone Sæther, Øivindsvei 7, 0590, OSLO



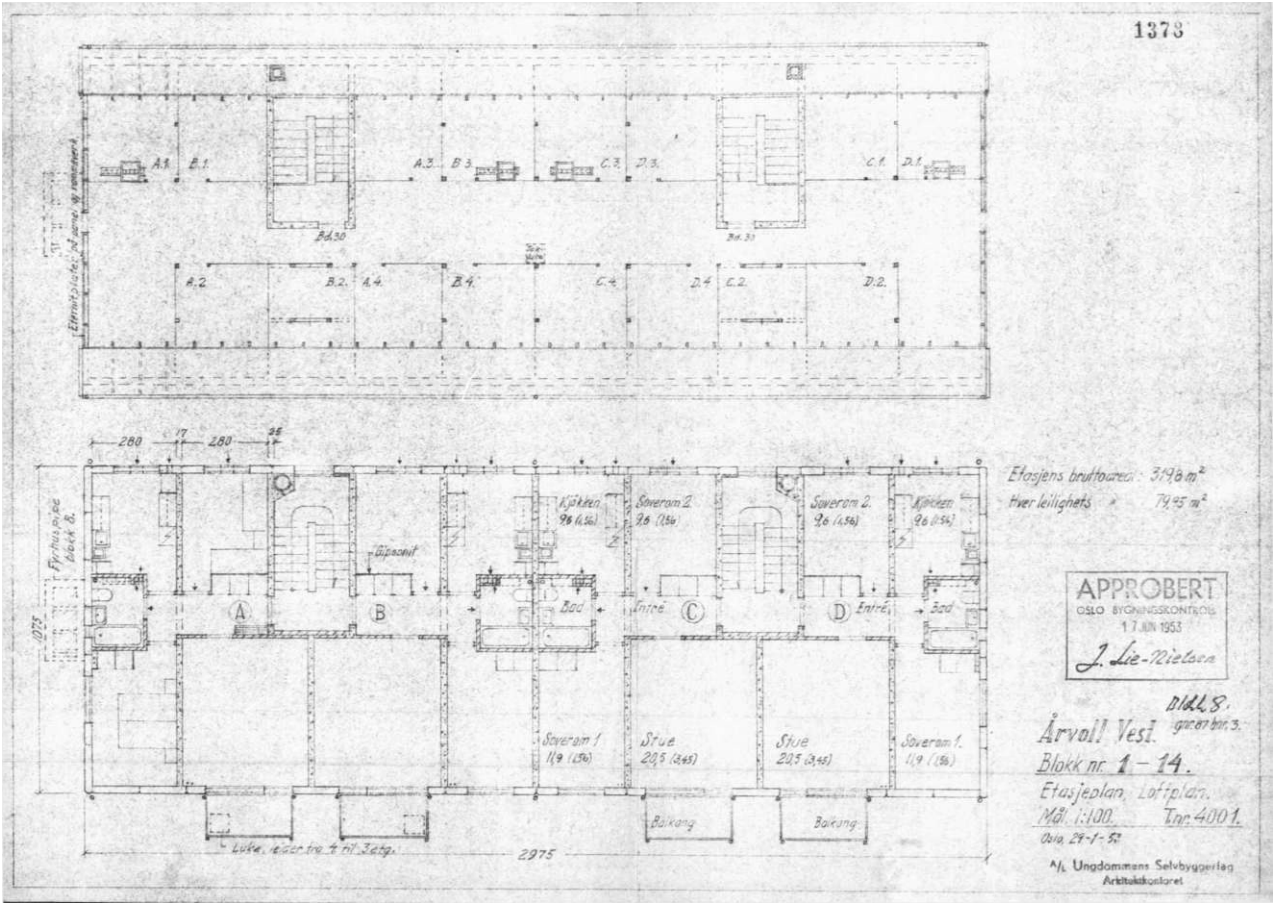
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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







# 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 salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

## 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 oppjøret 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).



## 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 eiegdom (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, varmpumper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

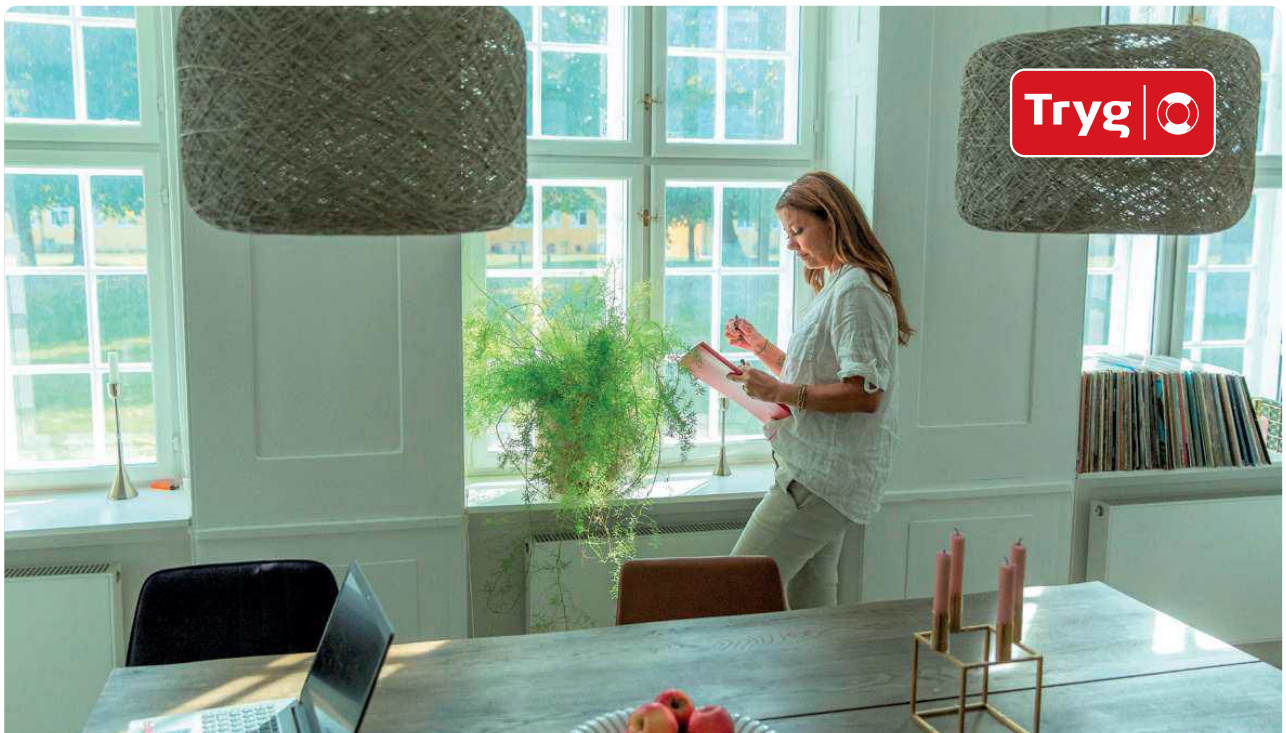
- din nye bolig ferdig forsikret

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/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# 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](http://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 rettsvister.

### **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](http://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 meglere 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 meglere 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrenerett 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: 202240042

Adresse: Bård Skolemesters vei 4, 0590 Oslo

Betegnelse: Gnr. 87, Bnr. 12, andelsnr. 63 i Borettslaget Årvoll Vest, 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: UNDESKRIFT:

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

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.10.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu