NORDVIK

Bård Skolemesters vei 14

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bård Skolemesters vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Vedlegg
84	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms endeleilighet m/solrik balkong.
"Alt" inkl. i FK. Barnevennlig og nært marka. Oppusset 2022.

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 333 809,-**
Fellesgjeld	**424 464,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 112,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

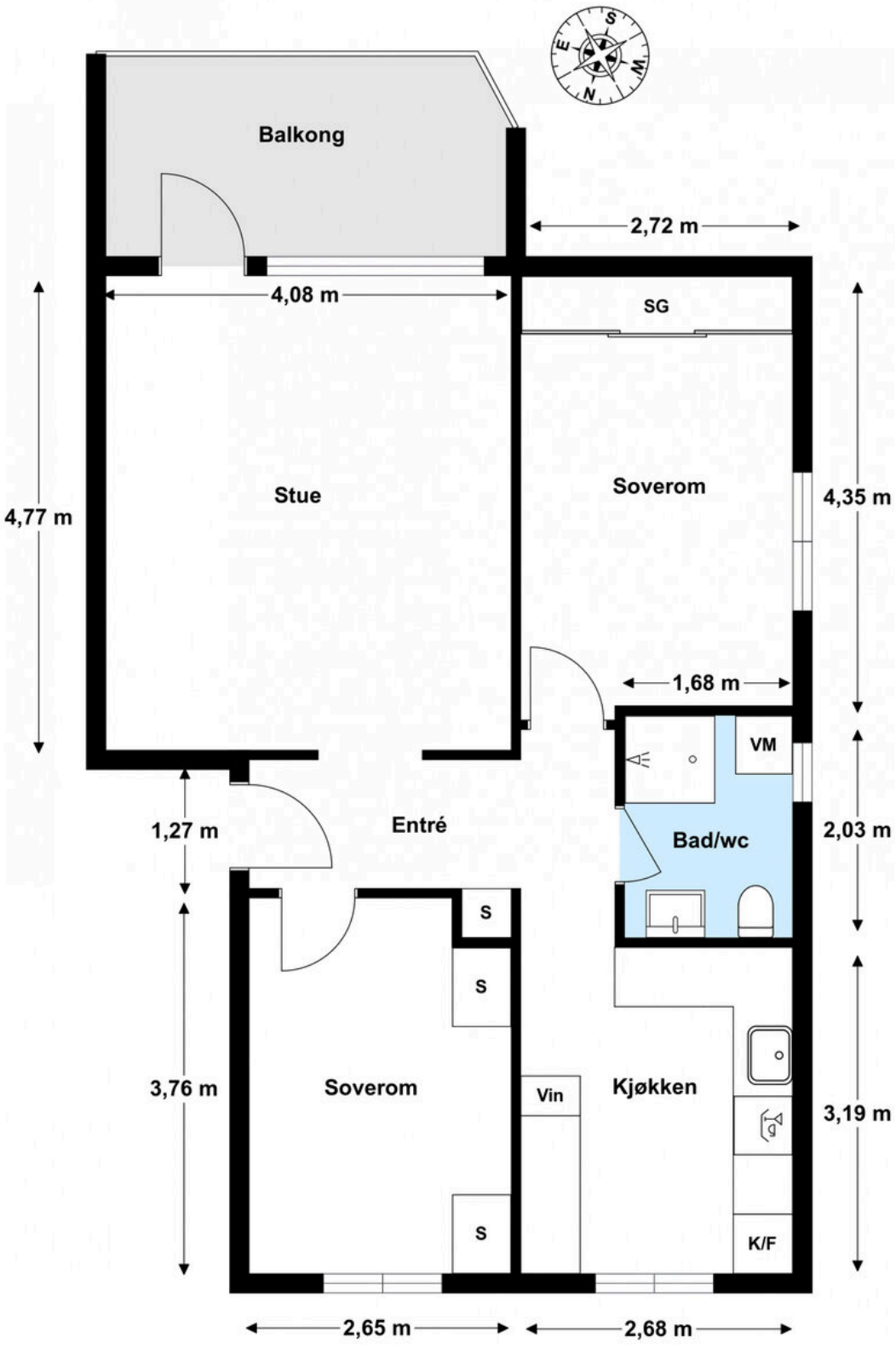
Kort fortalt

Mathilde Louise Skavås v/Nordvik har gleden av å presentere Bård Skolemesters vei 14! En delikat 3-roms hjørneleilighet beliggende i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Årvoll ved Lillomarka. Her har du nærhet til dagligvare, treningssentre, apotek, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende rekreasjonsområder.

Flott 3-roms leilighet oppgradert i 2022
Solrik, sydvendt balkong på 8 kvm
Skjermet beliggenhet mot stille og grønne omgivelser
Nye vinduer 2024
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Gjennomgående planløsning
"Alt" inkl. i felleskost
Lave omkostninger - ingen dok.avgift
To tilhørende boder
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med nærhet til marka

Bård Skolemesters vei 14

3. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS



Leiligheten ble oppgradert i 2022 og holder en gjennomgående god standard.


Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.



Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget i 2024-2025.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sydvendt balkong på 8 kvm.

I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder.



Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.


Den solide benkeplaten i stein gir en praktisk arbeidsflate, perfekt for sommerens matlaging!



På balkongen er det etablert en praktisk benkeløsning med god plass til oppbevaring.




Boligen ligger i byggets 3. etasje og har et fritt og frodig utsyn.

Lekkert kjøkken fra IKEA (2022) separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!





Kjøkkeninnredningen er bestående av mørke, glatte fronter og benkeplate av kompositt med underlimt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur.

Her blir matlagingen en fryd for den kokkeglade.








Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.
NORDFJORD


Et lunt og stilrent soverom med mørke toner, dekorativ spilevegg og en praktisk, innebygd garderobeløsning.


Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.





Her er det også gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe!

Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.










Det er også opplegg
for vaskemaskin!



Leiligheten har en innbydende entré med dekorativ spilevegg og skjult garderobeløsning.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0399/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bård Skolemesters vei 14, 0590 OSLO
Gnr 87, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Årvoll Vest Borettslaget, org.nr. 948609096

Selgere
Arild Bjørkelo
Synnøve Berstad Bjørkelo

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
424 464,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 324 464,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 333 809,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 343 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 10 m², samt en kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal.

Innhold
Velkommen til Bård Skolemesters vei 14 - En lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong på 8 kvm. Leiligheten har blitt vesentlig oppgradert de siste årene og har et moderne preg. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Oppgraderinger som er gjort er blant annet helsparkling og maling av vegger, modernisert bad med mikrosement, nytt IKEA-kjøkken og slipt og lakkert gulv. I tillegg er bygget gjennom de senere årene omfattende oppgradert

med blant annet fasaderehabilitering, etterisolering og utskiftning av vinduer og balkongdør.

I 2022 ble det også utført elektriske oppgraderinger, blant annet med nye Elko Plus stikkontakter og brytere i hele leiligheten, samt stilrene trefase lysskinner fra SMH Lighting med kvalitetsspotter med behagelig LED-belysning i stue, gang og kjøkken.

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er montert en spilevegg i entrèen med en skjult garderobeløsning, som gir et stilrent og ryddig uttrykk.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Romslig og lys stue med plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en lys gråtone og det er er lagt flott parkett på gulv som er slipt og lakkert i 2022. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Videre fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 8 kvm. Balkong er sydvendt med meget gode solforhold. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplanting. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Et utmerket sted å nyte solrike dager! Balkongen ble skiftet ut i 2013.

KJØKKENLØSNING
Lys og moderne kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av mørke, glatte fronter og benkeplate av kompositt med underlimt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er nytt fra IKEA 2022 og utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og induksjonstopp, samt integrert Bosch stekeovn. Et utmerket sted for den kokkeglade. Kjøkkenet er også utstyrt med et flott vinskap som medfølger. Det er montert komfyrvakt og waterguard, som stopper vanntilførselen ved vannlekkasje.

BADEROM
Flott baderom med varme i gulv og innfelt downlights i himling. Badetrommet ble modernisert i 2022 med mikrosegment på gulv og vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, servantinnredning med profilerte fronter i tre e.l., heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil med LED-belysning. Videre er det dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Det er også opplegg for vaskemaskin.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av meget god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en mørk tone og innredet med en spilevegg som gir et pent og moderne uttrykk. Videre er det montert en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse hvor det er plass til både seng og garderobe. Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov! Her er det også godt med oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe.

ØVRIGE OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod med gulvareal på 10 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventil på kjøkken.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Leiligheten blir varmet opp via radiatorer samt elektrisk gulvvarme på baderom.

Parkering
Borettslaget har 75 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste for kr 150,- pr.mnd. I tillegg er det to garasjelag i borettslaget med til sammen 72 garasjeplasser. Borettslaget har 4 ladestasjoner for el-bil. Ledige plasser tildeles etter ventelisteprinsippet.

Det er 10 ladeplasser i Bård Skolemesters vei.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årvoll Vest Borettslag, usikker på firma (2005), M-tek (2014), Hawk & Trowel AS (2022 og 2026). Pusset opp av sameiet i 2005. Nytt gulv med varmekabler oppå eksisterende gulv i 2014, på grunn av feil på eksisterende varmekabler. Dette i regi av M-tek. Tidligere eiere påstår også at det ble lagt ny membran i forbindelse med dette, men vi har ikke klart å finne dokumentasjon for det, og M-tek vet heller ingenting om dette. Med mindre et annet selskap var inne, var det trolig kun varmekabler og nytt gulv som ble ordet. Mikrosement på flis på gulv og vegger av Hawk & Trowel AS i 2022. Mikrosementen

sprakk gradvis opp rundt de to slukene på gulvet, men dette ble fikset på garanti av samme selskap i august 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Eventuell kommentar: Tidlegare eiere påstår at det ble lagt ny membran i forbindelse med arbeidet på varmekablene i 2014, men vi har ikke klart å finne dokumentasjon for det, og M-tek vet heller ingenting om dette. Med mindre et annet selskap var inne, var det trolig kun varmekabler og nytt gulv som ble ordnet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke klart å finne informasjon om dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda byttet i regi av borettslag, men vi har ikkje klart å finne dokumentasjon på eksakt årstall. (Truleg rundt 2013). Lagt gulvplatting med impregnert materiale av forrigeforrige eier (2020). Fasaderehabilitering av Front Entreprenør, utskifting av vinduer og balkongdører av Palmgren AS, og nye balkonglamper av Lysaker Elektriske (2024-2025). Fra Front Entreprenør sin prosjektside (https://frontent.no/referanse/arvoll-vest-borettslag/): "Helhetlig oppgradering av fasader og bygningskropp Alle fasadene etterisoleres med Sto Therm-systemet og bygges opp med ny puss og farget sluttpuss som overflate. Samtidig oppgraderes inngangspartier og tilknyttede boder, noe som gir et tydelig visuelt løft for hele borettslaget. I tillegg gjennomføres utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i samtlige blokker. (...) "Palmgren AS står for utskifting og omplassering av vinduer og balkongdører, som flyttes lenger ut i fasaden. Sammen med etterisoleringen og nye vinduer med trelags glass gir dette en betydelig forbedring av byggenes isolasjonsevne, både mot kulde og støy." (...) "Lysaker Elektriske leverer nye balkonglamper, som bidrar til både funksjonalitet og trivsel i uteområdene." (...) "Når arbeidene står ferdige, vil Årvoll Vest Borettslag fremstå med et helhetlig og oppgradert uttrykk. Samtidig vil tiltakene bidra til bedre bokomfort, lavere energitap og en fasade som er rustet for mange nye tiår."

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av markise og stikkontakt av Lysmester'N AS (2015). Stikkontakten ble byttet ut igjen i forbindelse med arbeidet i 2024-2025 (se lengre nede). Det foreligger samsvarserklæring. Forrigeforrige eier har hatt dugnad med fagperson (ukjent årstall, men før 2022). Det forelegger ikke samsvarserklæring. Forrige eier har leid inn Elektro 4 AS til installasjoner og kontroll. Blant annet ble alt av stikk og brytere skiftet til Elko Plus i hele leiligheten, og det ble installert trefas lysskinne fra SMH Lighting med kvalitetsspotter med behagelig LED-belysning. Dette er gjort i stue, gang og kjøkken (2022). Det foreligger samsvarserklæring. Omfang av rapport: Hele anlegget. I forbindelse med fasaderehabilitering av Front Entreprenør og Palmgren AS, monterte Lysaker Elektriske ny stikkontakt og lampe på balkongen (2024-2025). Det foreligger ikke samsvarserklæring, men bør gå an å få tak i ved å kontakte firmaet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Elektro 4 AS (2022).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: El-billader ved gateparkering. I tillegg har borettslaget totalt 75 parkeringsplasser for utleie hvorav noen er øremerket elbil. Mer om dette under informasjon om parkering.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Spyling og inspeksjon av bunnledninger for overvann og spillvann(avløp) i borettslaget, sist utført av Høytrykks-Vakta AS (desember 2025). Ikke klart å finne mer informasjon om arbeid, utover det som allerede er nevnt om leiligheten.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei. Eventuell kommentar: Kun generell oppussing, nytt kjøkken, spilevegger, ny låsesylinder og dørvrider på hovedør, og så videre (2022).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Nytt gulv med varmekabler oppå eksisterende gulv i 2014, på grunn av feil på eksisterende varmekabler. Dette i regi av M-tek. Mikrosementen fra 2022 sprakk gradvis opp rundt de to slukene på gulvet, men dette ble fikset på garanti av samme selskap (M-tek) i august 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Skjeggkre ble først oppdaget i vaskekjelleren (høsten 2025). Sølvkre (altså ikke skjeggkre) ble deretter observert på badet i leiligheten (våren 2026), i tillegg til andre leiligheter i blokk nr. 14 og 16. Anticimex var innom 16. april (2026) med åte (ikke giftig for husdyr og mennesker) og limfeller i alle leiligheter og fellesarealer. Etter dette har det ikke blitt observert sølvkre i leiligheten vår, men vi har fått vite om observerte kre i noen andre leiligheter/fellesarealer. Senest bekreftet 14. august av styreleder.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Feil på kretskortet til koketoppen på kjøkkenet. Dette ble ordnet på garanti, og hele koketoppen ble byttet (2024)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra de to forrige salgene (2021 og 2023).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra de to forrige salgene (2021 og 2023).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Ny boligblokk ved Årvollveien 15 har vert planlagt i noen år og vert igjennom flere eiere, men byggestart er ikke påbegynt. Dette i påvente av flere solgte boenheter. Garasjeanlegget til borettslaget blir muligens fornyet. Trikk fra Sinsen til Bjerke ble vedtatt som del av Oslopakke 3 (2024), men så vidt vi vet har ikke dette blitt gjort noe med siden den gang.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Ved fuktig/varmt vær hender det at det knirker to steder på parketten, og at hoveddøren blir litt tung. Selv om resten av baderomsinnredningen ble fornyet av forrige eier/Hawk&Trowel AS i 2022, virker det som selve den hvite servanten er eldre, og at vasken bare fikk nytt blandebatteri og nye detaljer på utsiden av skuffene.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Ytterdører: Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Entrédør: Malt profilert entrédør i tre. Alder og type brann- og lydklassifisering er ukjent, da dette ikke fremgår av døren.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong. Tilfaregulv og terrassebord i impregnert tre på balkongdekket, med unntak av området foran balkongdøren. Rekkverk i stål med plater og glassfelt, delvis kledd med trepanel på innsiden. Plassbygd oppbevaringsskap med topplate av stein. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og strømutak.

Balkongen er skiftet ut i senere tid i regi av borettslaget, anslagsvis rundt 2013, men eksakt årstall er ukjent. Det foreligger tegning (søknad om tiltak) datert 27.03.2012. I 2020 ble det lagt tregulv i impregnert materiale. I 2022 ble det montert plassbygd skap. I 2024 ble det montert utelampe.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG2
Entrédør
Det er påvist noe skjevhet i døren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis slitasje som følge av alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør utføres justering av døren for å utbedre skjevhet. Manglende dokumentasjon på brann- og lydklassifisering medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende krav.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge opp med regelmessig inspeksjon og eventuelt videre tiltak dersom sølvkre observeres på nytt, for å redusere risiko for spredning og skade på bygningsdeler. Ved vedvarende eller økende forekomst bør profesjonell skadedyrbekjempelse vurderes.

- Eier opplyser at skjeggkre først ble oppdaget i vaskekjelleren høsten 2025. De ble deretter observert sølvkre på badet i leiligheten våren 2026, samt i andre leiligheter i blokk nr. 14 og 16. Anticimex var innom 16. april 2026 og la ut åte (ikke giftig for husdyr og mennesker) samt limfeller i alle leiligheter og fellesarealer. Etter dette har det ikke blitt observert sølvkre.

3. Etasje - Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt fra 2005. Dokumentasjon kan eventuelt innhentes ved henvendelse til styret.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og

gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. Etasje - Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Utførelsen av membranen bak den innebygde sisternen er ukjent, da dette ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det bør fremskaffes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan membranen er utført bak den innebygde sisternen. Konsekvensen av ukjent utførelse er økt risiko for mangelfull tetting, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen bak veggen.

3. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss og krakkelering i emaljen/overflaten på servanten. Servantarmaturet har avflassing på overflaten.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Riss og krakkelering i emaljen på servanten samt avflassing på servantarmaturet bør utbedres for å hindre ytterligere skade, redusert levetid og mulig lekkasje. Skadene kan også medføre estetiske ulemper og redusert brukervennlighet.

3. Etasje - Bad/wc - Ventilasjon
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning. Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av
mekanisk avtrekk fra rommet.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder spesielt de eldre radiatorene på kjøkkenet og soverommene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
Andre utvendige forhold
Lavblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater.

I 2024-2025 ble det utført fasaderehabilitering, etterisolering med Sto Thermsystem, påført ny utvendig puss, samt utskiftning av vinduer og balkongdør. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og Front Entreprenør samt Palmgren AS. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende byggeregler og forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

3. Etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur- og betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3). Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Varmtvann og vannbåren varme er inkludert i

felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er utført elektrisk arbeid i regi av en tidligere eier, ukjent eksakt årstall. Arbeidet er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, og det er usikkerhet rundt omfang og utførelse av tidligere arbeider, da disse er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson uten dokumentasjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og mulig ufagmessig utførelse er økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, slik at eventuelle feil eller mangler kan avdekkes og utbedres.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Gardiner på blått soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp via radiatorer samt elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2373 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 112,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 750,-
Avdrag felleslån 567,-
Renter felleslån 1 795,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-TV, bredbånd, internett, fyring og varmtvann (fjernvarme), vaktmestertjenester, trappevask, renter og avdrag lån, kom.avg., forretningsførsel, felles forsikring m.m.

Felleskostnadene er nylig justert som følge av gjennomførte vedlikeholdsarbeider, herunder fasadeoppussing og utskifting av vinduer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 242 816,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 971 262,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

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/.

Borettslaget

Om borettslaget
Årvoll Vest borettslag består av 224 boliger og ligger i Oslo kommune.

FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet kan brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Vask er kostnadsfritt for andelseierne. I 2023 ble det kjøpt inn nye vaskemaskiner og tørketromler, og utført en del reparasjoner på det eksisterende utstyret. Alle brukere oppfordres til å behandle utstyret med varsomhet og følge ordensreglene for fellesvaskeriene.

VAKTMESTER
Borettslagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Boservice avd Øst. E-post til vaktmester er vaktmester@arvoll-vest.no. Henvendelser bør i størst mulig utstrekning skje skriftlig. Andelseiere oppfordres til å varsle vaktmester ved skader på borettslagets eiendom eller utstyr. Respekter vaktmesterens fritid.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 424 464,-pr. 22.07.2026

Lånenr: 16369021234, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.07.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 340
Saldo per 22.07.2026: 95 079 935,-
Andel av saldo: 424 464,-
Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.10.2054)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 74 558,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 45 971 846.
Underskuddet skyldes reparasjon og vedlikeholdskostnader til fasaderehabilitering m.m.

For inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 568 561.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Det arrangeres dugnad 2 ganger i året.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3425213

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 415 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bård Skolemesters vei 14 - En flott leilighet med attraktiv beliggenhet på Årvoll. Umiddelbar nærhet til Lillomarka, en perfekt beliggenhet for deg som er glad i skog og mark.

Området er svært barnevennlig med flere skoler og barnehager i nærheten. Her har du kort vei til Årvoll skole som både er en barne- og ungsdomsskole. Kort vei til flere lekeplasser, samt badedammen som blir flittig bruk om sommeren av de minste . Et godt bomiljø for barnefamilier med mye å finne på.

For den turglade er dette virkelig ett flott område både om vinteren og sommeren. Du kan for eksempel gå tur til Linderudkollen, Lilloseter og Trollvann. Linderud langrennsarena er nylig oppgradert og er knyttet til lysløypa. Om du er glad i å stå på ski eller snowboard er det en perfekt beliggenhet. Kun en kort spasertur så er du i Grefsenkollen slalåmbakke.

Årvoll nærsenter ligger i kun 1 minutts gange fra boligen. Her finner du blant annet Apotek1, Rema 1000 og Evo treningssenter. Tonsenhagen torg og Linderud senter ligger ikke langt unna leiligheten og her finnes det blant annet kafeer, matbutikker, klesbutikker, nisjebutikker, jernvarehandler osv.

Meget kort vei til bussholdeplass. (31 og 25 i Årvollveien). Få minutters gange til Årvoll skole. Gangavstand til alpinbakke, langrennsløyper og badedam. Det er flere barnehager i område.

Trondheimsveien er noe som er planlagt skal ha redusert trafikk i fremtiden og det er en storbylegevakt ved Sinsenkrysset, og det skal også bygges nytt Aker Sykehus rett ved siden av denne. Det har vært stor satsning på grønne lunger i bydelen og området og det er godt med aktiviteter for både friluft og idrett.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode kollektivmuligheter i nærområdet. Bussholdeplass ved Årvoll senter ligger ca. 3 minutters gange fra boligen, mens trikkeholdeplass på Disen ligger ca. 20 minutters gange unna. Sinsen T-banestasjon nås på ca. 4 minutter med bil.

Skoler og barnehager
For barnefamilier er det kort vei til flere barnehagetilbud. Årvoll barnehage ligger kun ca. 1 minutts gange fra boligen, mens Årvollveien barnehage ligger ca. 4 minutters gange unna. Bjerke Panorama barnehage ligger ca. 9 minutters gange fra boligen.
Boligen har kort vei til flere skoler. Årvoll skole ligger kun ca. 4 minutters gange unna, mens Refstad skole og Disen skole ligger henholdsvis ca. 14 og 17 minutters gange fra boligen. Bjerke videregående skole ligger ca. 5 minutters kjøring unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et arkivkort, datert 02.05.1958.

Følgende ferdigattester ligger på eiendommen:
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 23.02.1998.
- Ferdigattest for utskftning av balkonger, datert 07.11.2013.
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 2006.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, somstemmer med dagens bruk. Det foreligger byggetegning datert 17.06.1953 og 27.03.2012 (nye balkonger).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.06.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Detaljregulering , Sykkelanlegg langs RV. 4 fra Årvoll skole til Sinsen
Saksnummer: 2025/06789 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201904064
Status: Under behandling
Hensikt: Statens vegvesen, Vegavdeling Oslo jobber med gange og sykkeltiltak langs Rv 4 Trondheimsveien

mellom Årvoll skole - Muselunden. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange.

Pågående byggesaker:

Bård Skolemesters vei 2 - riving og oppføring av garasjer
Saksnummer: 2026/00171 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Årvollveien 15 - oppføring av boligbygg med næringsarealer i 1. etasje og parkering i kjeller
Saksnummer: 2026/02959 - Byggesak
Mottatt sak: 13.03.2026
Status: Under behandling

Øivinds vei 1-22 - riving og oppføring av garasjer
Saksnummer: 2026/00175 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Øivinds vei 16 - riving og oppføring av garasjer
Saksnummer: 2026/00173 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Årvollveien 15 - oppføring av informasjonsskilt om planlagt boligbygg
Saksnummer: 2026/04173 - Byggesak
Mottatt sak: 15.04.2026
Status: Under behandling

Årvollveien 15 - oppføring av bolig og næringsbygg, riving av eksisterende bygg
Saksnummer: 2025/10603 - Byggesak
Mottatt sak: 23.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212136
Status: Under behandling
Hensikt: Årvollveien 15, som omfatter Nybygg bolig og forretningsbygg i syv etasjer med tilhørende uteoppholdsarealer, offentlig tilgjengelig privat torg og grøntareal. Nybygget i syv etasjer hvorav en underetasje delvis under terreng (U1) planlegges som Forretningsbygg i plan U1 og 1 og utvidelse av eksisterende Årvoll Senter. Plan 2-6 planlegges som boligbygg med totalt 22 leiligheter.

Årvollveien 17-21 - mulig ulovlig bilverksted
Saksnummer: 2025/05298 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202463183
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/87/12:
02.10.1956 - Dokumentnr: 11444 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1956 - Dokumentnr: 12759 - Best om garasje/parkering

29.10.1956 - Dokumentnr: 12760 - Best om garasje/parkering

29.10.1956 - Dokumentnr: 12761 - Best om garasje/parkering

29.10.1956 - Dokumentnr: 12762 - Best om garasje/parkering

29.10.1956 - Dokumentnr: 12763 - Best om garasje/parkering

14.09.1957 - Dokumentnr: 10957 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1957 - Dokumentnr: 10958 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1966 - Dokumentnr: 14010 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1971 - Dokumentnr: 8494 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 8494/1971

22.12.1986 - Dokumentnr: 84255 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1988 - Dokumentnr: 69117 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

28.10.1991 - Dokumentnr: 56827 - Erklæring/avtale
Rett for Oslo kommune til å ha ligg. ledn. for vann- og avløp m.v. samt rett til rep. og vedlikehold.

21.10.1996 - Dokumentnr: 59172 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:50 Snr:12
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann-og avløpsverk

13.02.1954 - Dokumentnr: 2268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:87 Bnr:3

14.02.1957 - Dokumentnr: 1762 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:87 Bnr:27

15.04.1999 - Dokumentnr: 18421 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2020 - Dokumentnr: 2246100 - Arealoverføring
Vederlag: NOK 500 000
Omsetningstype: Fritt salg

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem. no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 082,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. august 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bård Skolemesters vei 14

Nabolaget Årvoll skole/Tonsen kirke - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**4 min**
818 elever, 40 klasser	0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**14 min**
606 elever, 46 klasser	1.2 km
Disen skole (1-7 kl.)	**17 min**
498 elever, 27 klasser	1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**20 min**
525 elever, 23 klasser	1.5 km
Bjerke videregående skole	**5 min**
464 elever	2.1 km
Kuben videregående skole	**7 min**

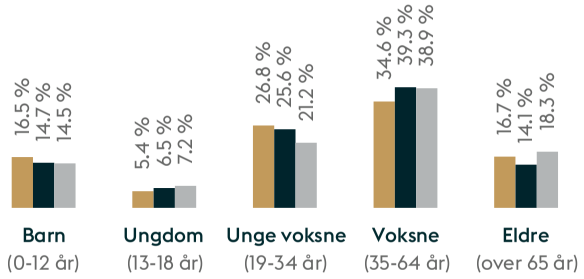
Offentlig transport

Årvoll senter	**3 min**
Linje 25, 31	0.2 km
Disen	**20 min**
Linje 11, 12, 18	1.7 km
Sinsen	**4 min**
Linje 4, 5	2 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	3.2 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

Barnehager

Årvoll barnehage (1-5 år)	**3 min**
26 barn	0.3 km
Årvollveien barnehage (0-5 år)	**4 min**
50 barn	0.3 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5...	**9 min**
60 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll skole/Tonsen kirke	1 425	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Årvoll skole	3 min
Årvollparken ballbane	8 min
EVO Årvoll	4 min
Fitness24Seven Bjerke	8 min

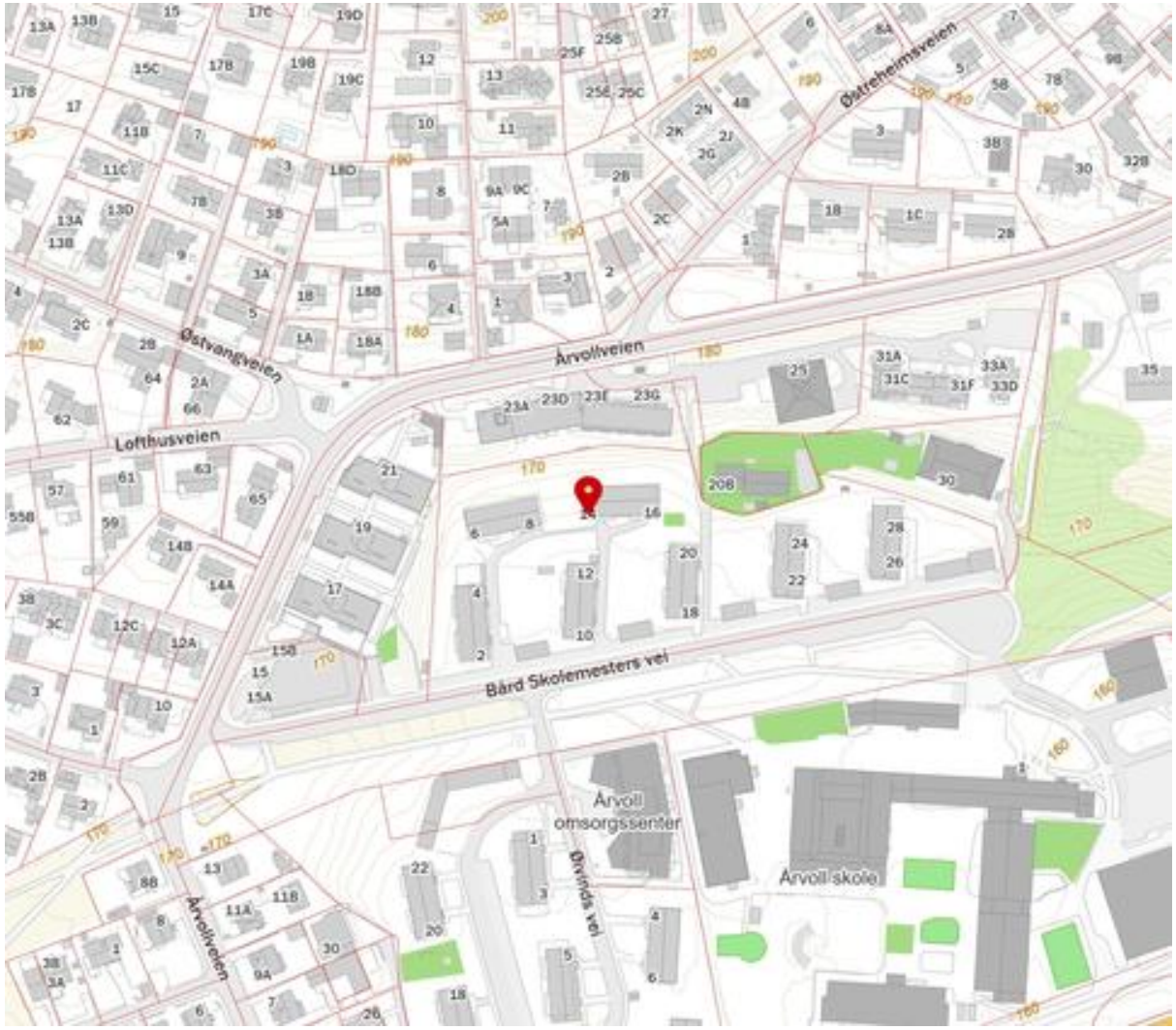
«Nært skole, senter, legesenter, bibliotek, sykehus. Enkelt å komme seg fra og til, god kollektivdekning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bård Skolemesters vei 14 , 0590 OSLO OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 12

Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1490 **Eiendomsverdi ref nr:** IX1346

Foretak: Norsk Taksering AS **Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1954. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². Takhøyde i stue er ca. 2,50 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²), og 1 kjellerbod på ca. 5 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Bad/wc ble pusset opp i regi av borettslaget.
2014: Utbedring av varmekabler på bad/wc (utført av M-tek, garantisak).
2015: Montert stikkontakt (utført av Lysmester'n AS).
2020: Lagt tregulv i impregnert materiale på balkong.
2022: Bad/wc modernisert med mikrosement på gulv og vegger (utført av Hawk & Trowel AS, det foreligger arbeidskontrakt og faktura).
2022: Bad/wc modernisert med ny baderomsinnredning, dusj og blandebatterier.
2022: Satt inn IKEA-kjøkken.
2022: Revet tidligere gulv ned til opprinnelig tregulv, deretter slipt, oljet og lakkert.
2022: Montert spileplater på vegger i entré og på den ene veggen på soverommet.
2022: Helsparklet og malt slette veggflater.
2022: Montert lysskinner i entré og stue.
2022: Bygget plassbygd skap på balkong.
2022: Diverse elektrisk arbeid og kontroll (utført av Elektro 4 AS).
2024-2025: Fasaderehabilitering, etterisolering med Sto Thermsystem, ny utvendig puss, samt utskiftning av vinduer og balkongdør (utført av Front Entreprenør og Palmgren AS).
2024: Lagt om rør til radiator (utført av Oslo VVS-Service AS).
2024-2025: Nye balkonglamper (utført av Lysaker Elektriske).
2026: Utbedring av mikrosement på bad/wc på garanti (utført av Hawk & Trowel AS).
Annet, ukjent årstall: Balkongen er skiftet ut i senere tid i regi av borettslaget. Anslagsvis rundt 2013. Det foreligger tegning (søknad om tiltak) datert 27.03.2012.

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Malt profilert entrédør i tre. Sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong. Tilfarergulv og terrassebord i impregnert tre på balkongdekket, med unntak av området foran balkongdøren. Rekkverk i stål med plater og glassfelt, delvis kledd med trepanel på innsiden. Plassbygd oppbevaringsskap med topplate av stein. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og strømutak.

INNVENDIG Gå til side

Parkett-/tregulv i entré, kjøkken, stue og på soverommene. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, malt trepanel og spileplater. Himlingene består hovedsakelig av malte flater og malt trepanel (soverom). Hvite formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd skap med spilefront i entré. Todørs skyvedørsgarderobe med malte fronter på hovedsoverom. To garderobeskap og vegghengte skap med sorte, glatte fronter på soverom (gjesterom).

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Rommet ble modernisert med mikrosement på gulv og vegger i 2022, utført av Hawk & Trowel AS. Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Gulvet har varmekabler. Veggene er overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med profilerte fronter i tre e.l., heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med mørke, glatte laminerte fronter i imitert tre. Innredningen er takhøy/oppforet. Lysegrå benkeplater i kompositt/stein (designet av Cosentino), underlimt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplate på vegg bak platetopp, to stikkontakter og LED-belysning under overskap. Integrert IKEA oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og induksjonstopp, samt integrert Bosch stekeovn. Vinskap i kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter og skråstilt sort glassfront. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Varmtvann og vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Inspeksjonsluke med tilgang til vannfordeling og stoppekran er plassert i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventil på kjøkken. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet har 40 A hovedsikring, 3 jordfeilbrytere og 4 fordelingskurser med automatsikringer. Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Lysskinner i himlinger i entré, kjøkken og stue. TV- og internett-tilknytning.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

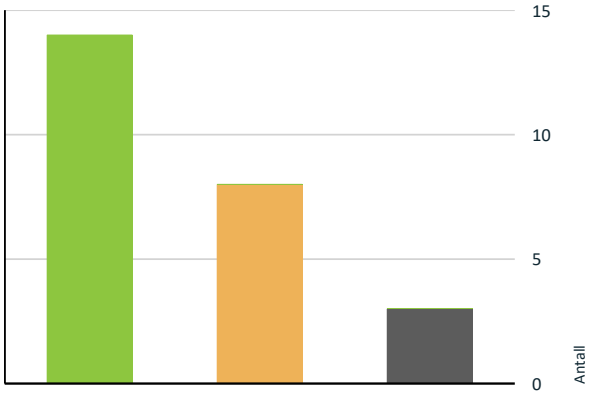
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 17.06.1953 og 27.03.2012 (nye balkonger).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er utført elektrisk arbeid i regi av en tidligere eier, ukjent eksakt årstall. Arbeidet er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2024. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Malt profilert entrédør i tre. Alder og type brann- og lydklassifisering er ukjent, da dette ikke fremgår av døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe skjevhet i døren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis slitasje som følge av alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør utføres justering av døren for å utbedre skjevhet. Manglende dokumentasjon på brann- og lydklassifisering medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende krav.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvendt, overbygget balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong. Tilfaregulv og terrassebord i impregnert tre på balkongdekket, med unntak av området foran balkongdøren. Rekkverk i stål med plater og glassfelt, delvis kledd med trepanel på innsiden. Plassbygd oppbevaringsskap med topplate av stein. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og strømutak.

Balkongen er skiftet ut i senere tid i regi av borettslaget, anslagsvis rundt 2013, men eksakt årstall er ukjent. Det foreligger tegning (søknad om tiltak) datert 27.03.2012. I 2020 ble det lagt tregulv i impregnert materiale. I 2022 ble det montert plassbygd skap. I 2024 ble det montert utelampe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lavblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 1954. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk -/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset og malt. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater.

I 2024-2025 ble det utført fasaderehabilitering, etterisolering med Sto Thermsystem, påført ny utvendig puss, samt utskiftning av vinduer og balkongdør. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og Front Entreprenør samt Palmgren AS. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende byggeregler og forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett-/tregulv i entré, kjøkken, stue og på soverommene.

I 2022 ble tidligere gulv revet ned til opprinnelig tregulv, som deretter ble slipt, oljet og lakkert. Gulvene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Merknad: Det er et lite område ved ende-/yttervegg mot balkong i stue hvor tregulvet ikke er slipt og overflatebehandlet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, malt trepanel og spileplater. Himlingene består hovedsakelig av malte flater og malt trepanel (soverom).

Leiligheten ble pusset opp i 2022. I 2022 ble det montert spileplater på vegger i entré og på den ene veggen på soverommet, samt helsparklet og malt slette veggflater.

Merknad: Det er synlige plateskjøter i himlingene i kjøkken og på det ene soverommet. På hovedsoverommet er det stedvis synlige riss/krakkelering i malingen på trepanel. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. For øvrig er det normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Eier opplyser at det er tre hull i gipsvegg bak TV i stue. Disse var ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at skjeggkre først ble oppdaget i vaskekjelleren høsten 2025. De ble deretter observert sølvkre på badet i leiligheten våren 2026, samt i andre leiligheter i blokk nr. 14 og 16. Anticimex var innom 16. april 2026 og la ut åte (ikke giftig for husdyr og mennesker) samt limfeller i alle leiligheter og fellesarealer. Etter dette har det ikke blitt observert sølvkre.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp med regelmessig inspeksjon og eventuelt videre tiltak dersom sølvkre observeres på nytt, for å redusere risiko for spredning og skade på bygningsdeler. Ved vedvarende eller økende forekomst bør profesjonell skadedyrbekjempelse vurderes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap med spilefront i entré. Todørs skyvedørsgarderobe med malte fronter på hovedsoverom. To garderobeskap og vegghengte skap med sorte, glatte fronter på soverom (gjesterom).

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Bad/wc ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Varmekablene ble utbedret i 2014 av M-tek som en garantisak. Rommet ble modernisert med mikrosement på gulv og vegger i 2022, utført av Hawk & Trowel AS. Det foreligger arbeidskontrakt og faktura for dette arbeidet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider utført i 2005 (membran/vanntett sjikt). Det foreligger dokumentasjon og faktura på

våtromsarbeid utført i 2022. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt fra 2005. Dokumentasjon kan eventuelt innhentes ved henvendelse til styret.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

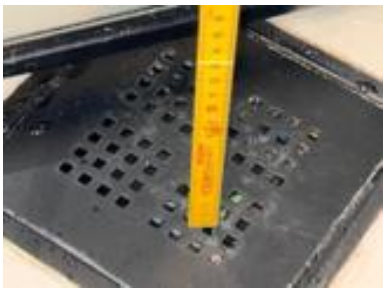
Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Gulvet har varmekabler. Det ble målt ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulvet. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

I 2026 ble det utført utbedring av mikrosement rundt sluk på garanti (utført av Hawk & Trowel AS).

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 101 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 132 mm topp slukrist



Fallforhold - ca. 116 mm topp slukrist

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast i dusjsonen. Hovedsluk i plast med klemring på badegulvet. På gulvet er det lagt banemembran (2005), og synlig membran er observert under klemringen i sluket. På badegulvets overflate og veggflater er det påført mikrosement i 2022.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Utførelsen av membranen bak den innebygde sisternen er ukjent, da dette ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan membranen er utført bak den innebygde sisternen. Konsekvensen av ukjent utførelse er økt risiko for mangelfull tetting, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen bak veggen.





Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran på badegulvet

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med profilerte fronter i tre e.l., heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannrør av forniklet kobber og rør-i-rør med inspeksjonsluke lokalisert i himling. Synlige avløpsrør i plast. Ny baderomsinnredning fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss og krakkelering i emaljen/overflaten på servanten. Servantarmaturet har avflassing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Riss og krakkelering i emaljen på servanten samt avflassing på servantarmaturet bør utbedres for å hindre ytterligere skade, redusert levetid og mulig lekkasje. Skadene kan også medføre estetiske ulemper og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport





Det mangler det løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne



Servantarmaturet har avflassing på overflaten

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk til felles sjakt/kanal, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning. Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur- og betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med mørke, glatte laminerte fronter i imitert tre. Innredningen er takhøy/oppforet. Lysegrå benkeplater i kompositt/stein (designet av Cosentino), underlimt oppvaskkum i sort kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplate på vegg bak platetopp, to stikkontakter og LED-belysning under overskap. Integrert IKEA oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og induksjonstopp, samt integrert Bosch stekeovn. Vinskap i kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter og skråstilt sort glassfront. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Inspeksjonsluke med tilgang til vannfordeling og stoppekran er plassert i himlingen på bad/wc. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2005. Det bemerkes at vannledningene har passert 20 år. Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år.

Rørføringer og rørenes tilstand er vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Røranlegg i kjøkken



Inspeksjonsluke i himlingen på bad/wc

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2005.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventil på kjøkken. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Varmtvann og vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. I 2024 ble det lagt om rør til radiatoren i stuen (arbeidet utført av Oslo VVS-Service AS). Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder spesielt de eldre radiatorene på kjøkkenet og soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet har 40 A hovedsikring, 3 jordfeilbrytere og 4 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2015: Montert stikkontakt (utført av Lysmester'n AS).

Tilstandsrapport

2022: Diverse elektrisk arbeid, installasjoner og kontroll i regi av forrige eier (utført av Elektro 4 AS). Det foreligger samsvarserklæring.

2024-2025: I forbindelse med fasaderehabilitering utført av Front Entreprenør og Palmgren AS, monterte Lysaker Elektriske ny stikkontakt og lampe på balkongen.

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er utført elektrisk arbeid i regi av en tidligere eier, ukjent eksakt årstall. Arbeidet er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, og det er usikkerhet rundt omfang og utførelse av tidligere arbeider, da disse er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson uten dokumentasjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og mulig ufagmessig utførelse er økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, slik at eventuelle feil eller mangler kan avdekkes og utbedres.


Sikringsskap


Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Lysskinner i himlinger i entré, kjøkken og stue. TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er utført elektrisk arbeid i regi av en tidligere eier, ukjent eksakt årstall. Arbeidet er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, og det er usikkerhet rundt omfang og utførelse av tidligere arbeider, da disse er opplyst utført ved dugnad med hjelp av fagperson uten dokumentasjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og mulig ufagmessig utførelse er økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, slik at eventuelle feil eller mangler kan avdekkes og utbedres.

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

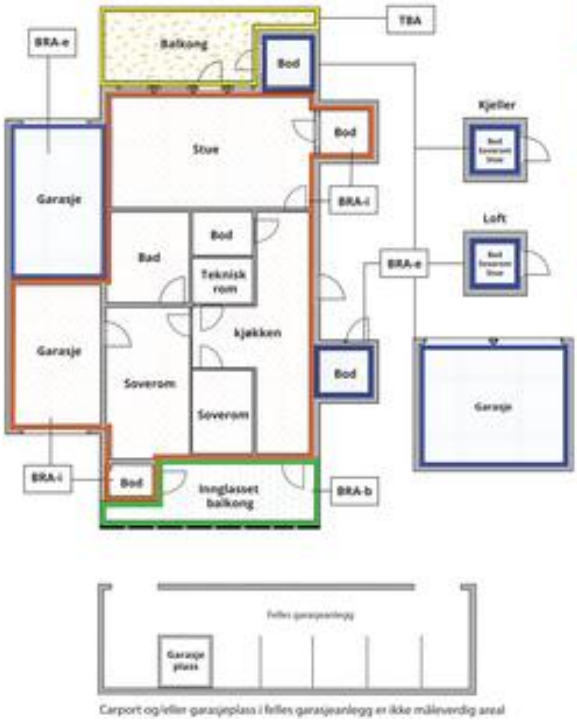
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3. Etasje	65			65	8
Underetasje		5		5	
SUM	**65**	**8**			**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3. Etasje	Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Underetasje		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e).

3. Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m² (TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,50 m.

Underetasje: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 17.06.1953 og 27.03.2012 (nye balkonger).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Arild Bjørkelo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	12		0	15415.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bård Skolemesters vei 14

Hjemmelshaver
Borettslaget Årvoll Vest

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
55/BORETTSLAGET ÅRVOLL VEST	948609096	55	Boligbyggelaget USBL. Tlf. 22 98 38 00.	Bjørkelo Arild, Bjørkelo Synnøve Berstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
55	5 900	74 558	*31.12.2025*	424 464	*22.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Årevoll/Tonsenhagen i Oslo kommune. Boligen ligger nær markagrensen og har meget gode utsiktsforhold. Kort avstand til daglige servicetilbud, flere barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelse. Gangavstand til nærbutikken Kiwi, Tonsenhagen Torg og Årvoll senter med bl.a. Rema 1000, kafe m.m. Nærhet til Linderud- og Storo kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka med fiske-/ bademuligheter og merkede tur-/lysløyper, Grefsenkollen alpinanlegg og Sats/Elixia treningssenter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3425213			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	
2	28.07.2026	
3	28.07.2026	
4	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om

Forutsetninger

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Bjørkelo	9578-5993-4-4092816	2026-08-14 22:40:03
Synnøve Berstad Bjørkelo	9578-5993-4-4083754	2026-08-14 22:48:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0399/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bård Skolemesters vei 14, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Arild Bjørkelo, Synnøve Berstad Bjørkelo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3425213
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årvoll Vest Borettslag, usikker på firma (2005), M-tek (2014), Hawk & Trowel AS (2022 og 2026). Pusset opp av sameiet i 2005. Nytt gulv med varmekabler oppå eksisterende gulv i 2014, på grunn av feil på eksisterende varmekabler. Dette i regi av M-tek. Tidligere eiere påstår også at det ble lagt ny membran i forbindelse med dette, men vi har ikke klart å finne dokumentasjon for det, og M-tek vet heller ingenting om dette. Med mindre et annet selskap var inne, var det trolig kun varmekabler og nytt gulv som ble ordet. Mikrosement på flis på gulv og vegger av Hawk & Trowel AS i 2022. Mikrosementen sprakk gradvis opp rundt de to slukene på gulvet, men dette ble fikset på garanti av samme selskap i august 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Tidlegare eiere påstår at det ble lagt ny membran i forbindelse med arbeidet på varmekablene i 2014, men vi har ikke klart å finne dokumentasjon for det, og M-tek vet heller ingenting om dette. Med mindre et annet selskap var inne, var det trolig kun varmekabler og nytt gulv som ble ordnet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke klart å finne informasjon om dette.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda byttet i regi av borettslag, men vi har ikke klart å finne dokumentasjon på eksakt årstall. (Trolig rundt 2013). Lagt gulvplatting med impregnert materiale av forrigeforrige eier (2020). Fasaderehabilitering av Front Entreprenør, utskifting av vinduer og balkongdører av Palmgren AS, og nye balkonglamper av Lysaker Elektriske (2024-2025). Fra Front Entreprenør sin prosjektside (https://frontent.no/referanse/arvoll-vest-borettslag/) : "Helhetlig oppgradering av fasader og bygningskropp Alle fasadene etterisoleres med Sto Therm-systemet og bygges opp med ny puss og farget sluttpuss som overflate. Samtidig oppgraderes inngangspartier og tilknyttede boder, noe som gir et tydelig visuelt løft for hele borettslaget. I tillegg gjennomføres utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i samtlige blokker. (...) "Palmgren AS står for utskifting og omplassering av vinduer og balkongdører, som flyttes lenger ut i fasaden. Sammen med etterisoleringen og nye vinduer med trelags glass gir dette en betydelig forbedring av byggenes isolasjonsevne, både mot kulde og støy." (...) "Lysaker Elektriske leverer nye balkonglamper, som bidrar til både funksjonalitet og trivsel i uteområdene." (...) "Når arbeidene står ferdige, vil Årvoll Vest Borettslag fremstå med et helhetlig og oppgradert uttrykk. Samtidig vil tiltakene bidra til bedre bokomfort, lavere energitap og en fasade som er rustet for mange nye tiår."

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke klart å finne informasjon om dette.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av markise og stikkontakt av Lysmester'N AS (2015). Stikkontakten ble byttet ut igjen i forbindelse med arbeidet i 2024-2025 (se lengre nede). Det foreligger samsvarserklæring. Forrigeforrige eier har hatt dugnad med fagperson (ukjent årstall, men før 2022). Det forelegger ikke samsvarserklæring. Forrige eier har leid inn Elektro 4 AS til installasjoner og kontroll. Blant annet ble alt av stikk og brytere skiftet til Elko Plus i hele leiligheten, og det ble installert trefas lysskinne fra SMH Lighting med kvalitetsspotter med behagelig LED-belysning. Dette er gjort i stue, gang og kjøkken (2022). Det foreligger samsvarserklæring. Omfang av rapport: Hele anlegget. I forbindelse med fasaderehabilitering av Front Entreprenør og Palmgren AS, monterte Lysaker Elektriske ny stikkontakt og lampe på balkongen (2024-2025). Det foreligger ikke samsvarserklæring, men bør gå an å få tak i ved å kontakte firmaet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektro 4 AS (2022).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: El-billader ved gateparkering. I tillegg har borettslaget totalt 75 parkeringsplasser for utleie hvorav noen er øremerket elbil. Mer om dette under informasjon om parkering.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Spyling og inspeksjon av bunnledninger for overvann og spillvann(avløp) i borettslaget, sist utført av Høytrykks-Vakta AS (desember 2025). Ikke klart å finne mer informasjon om arbeid, utover det som allerede er nevnt om leiligheten.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke klart å finne informasjon om dette.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke klart å finne informasjon om dette.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Kun generell oppussing, nytt kjøkken, spilevegger, ny låsesylinder og dørvrider på hovedør, og så videre (2022).

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Nytt gulv med varmekabler oppå eksisterende gulv i 2014, på grunn av feil på eksisterende varmekabler. Dette i regi av M-tek. Mikrosementen fra 2022 sprakk gradvis opp rundt de to slukene på gulvet, men dette ble fikset på garanti av samme selskap (M-tek) i august 2026.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre ble først oppdaget i vaskekjelleren (høsten 2025). Sølvkre (altså ikke skjeggkre) ble deretter observert på badet i leiligheten (våren 2026), i tillegg til andre leiligheter i blokk nr. 14 og 16. Anticimex var innom 16. april (2026) med åte (ikke giftig for husdyr og mennesker) og limfeller i alle leiligheter og fellesarealer. Etter dette har det ikke blitt observert sølvkre i leiligheten vår, men vi har fått vite om observerte kre i noen andre leiligheter/fellesarealer. Senest bekreftet 14. august av styreleder.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Feil på kretskortet til koketoppen på kjøkkenet. Dette ble ordnet på garanti, og hele koketoppen ble byttet (2024).

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra de to forrige salgene (2021 og 2023).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra de to forrige salgene (2021 og 2023).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Ny boligblokk ved Årvollveien 15 har vert planlagt i noen år og vert igjennom flere eiere, men byggestart er ikke påbegynt. Dette i påvente av flere solgte boenheter. Garasjeanlegget til borettslaget blir muligens fornyet. Trikk fra Sinsen til Bjerke ble vedtatt som del av Oslopakke 3 (2024), men så vidt vi vet har ikke dette blitt gjort noe med siden den gang.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Ved fuktig/varmt vær hender det at det knirker to steder på parketten, og at hoveddøren blir litt tung. Selv om resten av baderomsinnredningen ble fornyet av forrige eier/Hawk&Trowel AS i 2022, virker det som selve den hvite servanten er eldre, og at vasken bare fikk nytt blandebatteri og nye detaljer på utsiden av skuffene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0399/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Synnøve Berstad Bjørkelo	**2026-08-14**	**Arild Bjørkelo**	**2026-08-14**

Identifikasjon

Synnøve Berstad Bjørkelo

Identifikasjon

Arild Bjørkelo

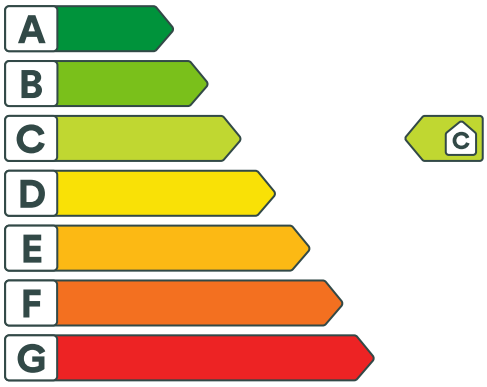
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bård Skolemesters vei 14, 0590 OSLO	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80218583**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,55 kWh/m²	**16 602 kWh**



Bård Skolemesters vei 14, 0590 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bård Skolemesters vei 14, 0590 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Vest		**Vår ref.:**	33/53	**Fødselsdato eier:**	26.01.1999
Bård Skolemesters vei 14		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	18.01.1999
0590 OSLO		**Eiere:**	Arild Bjørkelo, Synnøve Berstad		
Organisasjonsnr:	948 609 096	**Andelsnr:**	55		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 112**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 750
	Avdrag felleslån	567
	Renter felleslån	1 795

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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):	424 464	Gjeld siste årsoppg.:	427 964
Klient ajourf. lån:	95 079 935,13	Klient gj. s. årsoppg.:	95 410 401

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369021234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.07.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 340

Saldo per 22.07.2026: 95 079 935

Andel av saldo: 424 464

Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.10.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Wiggo Wollbråten
Adresse:	c/o AHW AS Pilestredet 29 B
Postnr/-sted:	0166 OSLO
Telefon:	Mob.: 92830140
E-post:	post@arvoll-vest.no
Webside:	http://www.arvoll-vest.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2026

Utestående saldo: **7 112**

Felleskostnader: 7 112

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	427 964	Andre inntekter:	3 170
Annen formue:	74 558	Utgifter:	16 633		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Vest	**Vår ref.:**	33/53	**Fødselsdato eier:**	26.01.1999
Bård Skolemesters vei 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	18.01.1999
0590 OSLO	**Eiere:**	Arild Bjørkelo, Synnøve Berstad		

Organisasjonsnr: 948 609 096

7: Pålydende

Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	55

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3425213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	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.

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ÅRVOLL VEST
(Vedtatt på generalforsamling 2.5.2006, sist endret 15.6.2011)

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. Fotballsparking 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

<u>Snømåking</u>
Om vinteren skal balkonger alltid være rengjort for snø.

<u>Grilling</u>
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.

<u>Markiser og leskjermer</u>
Markiser, leskjermer, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer. Nyanskaffelse av leskjermer/markiser må være mest mulig lik de eksisterende for blokken.

Parabolantenner
Radio-/TV-antenner i tillegg til fellesanlegget tillates vanligvis ikke oppsatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra dette når forbud vil virke særlig urimelig. Dispensasjon gis for ett år av gangen. Krav man må stille for dispensasjon:
- Lisens må dokumenteres
- Borettslaget må holdes skadesløst
- Generell sjenanse må unngås

4. HUSDYRHOLD/HUNDEHOLD

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

Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for søppelsjaktene, og all søppel må pakkes godt inn. Husk kildesortering! Hver vår gjennomføres loft- og kjellerrydding etter oppslag.

6. VASKERI OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskeriet kan brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. 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.

Tørke- og bankeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager.

Det er strengt forbudt å tørke, riste eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

STYRET

Styrets postkasse og møterom er i Øivinds vei 6. Brev og beskjeder til styret legges i postkassen. 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. Respektèr vaktmesterens fritid.

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.

Vedtekter

for

Årvoll Vest Borettslag org nr 948 609 096

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 5. april 2005

Sist endret 1. juni 2021

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 (borett) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 ekstra brannslukkere) er andelseier ansvarlig for å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut.

(2) Slukkerutstyret som plassert og montert i boligen er 1 stk. husbrannslange eller 1 stk. pulverapparat (5 kg). Andelseier har ansvar for å påse at slangen eller pulverapparatet 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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes 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 minst 2 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 framtredende 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.



INNKALLING 2026

Borettslaget Årvoll Vest

Mandag 08.06.2026 kl. 18:00

Årvoll omsorgsboliger, Øivindsvei 2.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest

Møtet finner sted mandag 08.06.2026 kl. 18:00 - Årvoll omsorgsboliger, Øivindsvei 2.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Årvoll Vest det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endret plassering av nye garasjer i Bård Skolemesters vei

5.2 IN ordning - utredning. Fra Anne-Sigrid Milnes.

5.3 Prosjekt "La Humla Suse". Fra Anne-Sigrid Milnes.

5.4 Ang parkeringsplasser - mulighet for to biler registrert på én plass. Fra Anne-Sigrid Milnes.

5.5 Online / app-booking av vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

5.6 Lengre vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

5.7 Økonomisk stønad for 2026 til ÅRVOLL IDRETTSLAG, ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORP, M FL

6 Valg

6.1 Valg av ett styremeldem

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr 184.000,- godkjennes. I tillegg godkjennes et honoarar til prosjektgruppa i Vindu- og fasaderehabiliteringsprosjektet sine medlemmer på inntil totalt kr 45 000,- Dette avregnes med kr 500,- pr byggemøte pr deltaker. Det har vært 30 byggemøter, og prosjektgruppa har bestått av tre medlemmer.

Valgkomiteens tre medlemmer honoreres med kr 3 000,- pr medlem. Totalt kr 9 000,-

Totalt utgjør samlede honorar til tillitsvalgte kr 238 000,-

Ekstern styreleder sitt honorar er utenom dette, og i henhold til egen kontrakt godkjent på generalforsamling 2025.

Styrets innstilling: Godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endret plassering av nye garasjer i Bård Skolemesters vei

Garasjelaget har henvendt seg til borettslaget v/styret som følge av Plan- og bygningsetatens krav om at nye garasjerekker i Bård Skolemesters vei må flyttes 2 meter lenger vekk fra vei. Prosjektet gjennomføres som følge av slit og elde. Vurderingen til garasjelaget er at det ikke er regningssvarende å utbedre de gamle byggene, men å bygge nye garasjer i rekke (som i dag). Garasjelaget ønsker generalforsamlingen i borettslaget sin tilslutning til å etterkomme Plan- og bygningsetatens krav om plassering. Se vedlagte redegjørelse med bilder.

Forslag til vedtak: Garasjelaget ønsker generalforsamlingens tilslutning til å etterkomme Plan- og bygningsetatens krav om plassering, dvs at garasjerekken flyttes 2 meter inn på borettslagets tomt.

Styrets innstilling: Styret ser det som positivt at garasjene rehabiliteres, og anbefaler generalforsamlingen i borettslaget å samtykke til endret plassering i henhold til Plan-og bygningsetatens krav.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne den nye plasseringen i Bård Skolemesters vei. Forutsetningen er at dette ikke skal påføre borettslaget kostnader eller ulemper, og at festeavtalen justeres med de nye koordinatene. At den nye plasseringen innebærer at garasjerekken flyttes 2 meter lenger inn på borettslagets tomt utløser etter styrets mening ikke et naturlig krav om kompensasjon til borettslaget. Flyttingen kommer kun som en følge av et offentligrettslig krav, og det er borettslagets egne andelseiere som har en lik rett til å bli medlemmer i garasjelaget. Formålet og fotavtrykket blir i hovedsak det samme, og alle andelseiere er tjent med nye garasjerekker, enten man disponerer garasje, står på venteliste, eller kun går forbi.

5.2 IN ordning - utredning. Fra Anne-Sigrid Milnes.

Denne saken ble meldt inn til styret tidligere i vår, men så trukket tilbake (vet ikke hvorfor) - mener det er et viktig tema å ta opp.

Videresender info fra Usbl på mail:

Usbl tilbyr full individualisert nedbetaling av fellesgjelden

Usbl tilbyr full individualisert nedbetaling av fellesgjelden (IN-lån) med egen reskontroføring på hver enkelt leilighet. Fellesgjelden er den gjelden som borettslaget har overfor långiver (banken), hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som betales gjennom felleskostnadene i borettslaget.

Formålet med et IN-lån er at de andelseierne som ønsker det, kan betale samme beløp som den beregnede delen av fellesgjelden, knyttet til sin bolig. På denne måten vil andelseieren få lavere, månedlige felleskostnader. I tillegg gir en IN-ordning fleksibilitet til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår.

IN-ordning må vedtas av borettslaget. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid.

Prisinformasjon:

Etableringsgebyr:

Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

- Kr 6 585 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.
- Kr 13 175 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.
- Kr 19 870 eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Årlig oppfølgning faktureres månedlig sammen med forretningsførerhonoraret.

Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3 765 inkl. mva pr januar 2026.

Forslag til vedtak:	Styret må utrede nøyaktige kostnader for Årvoll Vest borettslag (og hver beboer) hvis IN ordning innføres, slik at det kan stemmes på ved neste generalforsamling
Styrets innstilling:	Styret stiller seg positiv til at temaet diskuteres, og er det et flertall av borettslagets beboere som ser for seg at dette er en ordning som man vil benytte seg av, så vil styret utrede saken for realitetsbehandling på neste års ordinære generalforsamling.

5.3 Prosjekt "La Humla Suse". Fra Anne-Sigrid Milnes.

Ønsker å fremme forslag om at vårt borettslag bidrar til bedre biologisk mangfold i nærområdet ved å ta del i prosjektet "La Hula Suse" - dette støttes av Bymiljøfondet og er uansett ikke en stor kostnad. Det vil bidra til å løfte utearealene og engasjere beboere.

Lenke: https://www.usbl.no/styret/kundefordeler/la-humla-suse?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=non_brand&gad_source=1&gad_campaignid=1719574735&gbraid=0AAAAAC1MT_Y126_4gtza8tKJ8UMmKpP8O&gclid=EAIaIQobChMIoMmb6JDDkwMVWVCRBR0uQS9xEAAYASAAEgIrT_D_BwE

- Pakken koster 24 000 kr og dere kan søke Bomiljøfondet om å få refundert opp til 70 % av kostnaden
- Egenandelen for borettslaget eller sameiet er 7 200 kr. Prisene er oppgitt inkl. mva.

Forslag til vedtak:	Investere i prosjektet "La Hula Suse" slik at vårt borettslag bidrar til bedre biologisk mangfold i nærområdet - dette kan få støtte av Bymiljøfondet og er uansett ikke en stor kostnad. Det vil bidra til å løfte utearealene og engasjere beboere.
Styrets innstilling:	Styret er positive til forslaget, men det forutsettes at det velges en "Humle- gruppe" bestående av en leder og to medlemmer. Denne gruppa er ansvarlig for alle praktiske sider ved prosjektet, herunder oppfølging og vedlikehold. Humlegruppa

lager noen enkle regningslinjer for prosjektet som skal godkjennes av styret. Styret skal også godkjenne plassering og kostnader.

5.4 Ang parkeringsplasser - mulighet for to biler registrert på én plass. Fra Anne-Sigrid Milnes.

Sak: vi har i perioder av året to biler, men kan bare parkere den ene bilen på vår parkeringsplass (den som er registrert på plassen). Det kunne vært veldig praktisk om det var mulig å få registrert to biler på én plass. Vi fikk opplyst at dette var et kostnadsspørsmål - det kunne derfor være fint om styret kunne opplyse beboere om hvor mye mer det ville koste å kunne registrere to biler på én plass. Det kan være flere beboere som er interessert i denne muligheten.

Forslag til vedtak: Det skal være mulig å registrere to biler på én parkeringsplass.

Styrets innstilling: Parkeringsplass til leie er et knapphetsgode. Det er ikke ønkselig at man skal parkere biler der som ikke brukes av husstanden. Dersom man kan dokumentere at samme husstand bruker to eller flere biler, så kan vi legge inn flere bilnummer. Det kan også legges inn andre bilnummer ved særskilt grunn, f eks håndverker sin bil. Dette er ikke noe nytt, men siden saken er fremlagt for generalforsamlingen og ikke styret, så tas den med til informasjon for alle.

5.5 Online / app-booking av vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

Vil gjøre det enklere å booke vasketid, også når man ikke er hjemme. Mangler mange hengelåser. Vil gjøre hverdagen enklere.

Link til app vasketavle:

https://www.bokatvattid.se/

Mulig å kjøpe gjennom DSI https://dsi.no/ som har solgt oss vaskeavlen.

Forslag til vedtak: Gjennomføres.

Styrets innstilling: Styret utreder løsningen og kostnader ved denne, og tar stilling til om det skal innføres eller ikke. I dag er vaskeriordningen gratis for brukerne. Ytterligere kostnader knyttet til et gode som bare noen beboere benytter seg av, reiser på nytt spørsmålet om en betalingsordning pr vask.

5.6 Lengre vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

Ønsker at det skal være lengere åpningstider i vaskeriet, helst hele døgnet. Nye moderne maskiner er så stille. Ikke noe grunn til å stenge så tidlig. Jeg bor ovenfor vaskeriet og hører ikke noe. Flere nabo borettslag har døgnåpent vaskeri.

Forslag til vedtak: At det åpnes for at vaskeriet aldri stenges.

Styrets innstilling: Dagens vasketider er fra kl 7-22 på hverdager, 8-20 på lørdager og 12-19 på søndager. Selv om det er moderne maskiner i de fleste vaskeriene, så er de ikke lydløse. I en nattestille blokk, så høres lyder bedre. I tillegg så ønsker styret minst mulig aktivitet fra beboerne i fellesarealene om natten, da det også kan være forstyrrende. Dører som smekker igjen, trafikk i oppganger og fellesvaskeriene. Styret er av den oppfatning at det må være mulig å vaske innenfor de angitte tider. Dersom det er umulig for enkelte, så er vaskemaskin på eget bad et alternativ. Styret støtter ikke forslaget.

5.7 Økonomisk stønad for 2026 til ÅRVOLL IDRETTSLAG, ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORP, M FL

Sak fra styret:

Borettslaget har en tradisjon for å bidra med økonomisk støtte til lokale foreninger som betyr mye for borettslagets beboere og lokalmiljøet.

Nytt av året er en forespørsel fra Stiftelsen Årvoll og Tonsenhagen naturisbane, som står bak skøytebanen på USBL banen. Stiftelsen ble etablert i 2017, og siden den gang har den utviklet banen betydelig gjennom dugnadsarbeid og lokalt engasjement. Skøytebanen er i dag mye brukt og tilbyr gratis tilbud for barn, unge og voksne i nærmiljøet.

Styret lar det være opp til generalforsamlingen om borettslaget skal gi bidrag på kr 5 000,- også til denne stiftelsen.

Forslag til vedtak: Borettslaget støtter ovennevnte med kr 5.000,- hver.

Styrets innstilling: Styret lar det være opp til generalforsamlingen hvllke organiasjoner som skal motta stønad.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wiggo Wollbråten, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Ida Holljen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne-Lene Markeng, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Yasir Haque Syed, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Skråmo, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Line Lindsholm, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kamal Mursal Malik, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av ett styremeldem

Det skal velges ett nytt styremedlem for to år. Liv Skråmo er på på valg, og tar gjenvalg. Dette er også valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Liv Skråmo velges for to nye år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer for ett år. Valgkomiteens inntilling er gjenvalg for en nye periode for Line Lindsholm, Kamal Mursal Malik, Henrik Kragerud Johansen

Forslag til vedtak: Line Lindsholm, Kamal Mursal Malik, Henrik Kragerud Johansen velges for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges en ny valgkomite for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**10 022 383**	**8 758 978**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-45 971 846	-17 145 202
Tilbakeføring av avskrivning	51 601	51 475
Kjøp / salg anleggsmidler	-665 172	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	49 850 473	18 357 132
B. Årets endring disponible midler	**3 265 056**	**1 263 405**
C. Disponible midler	**13 287 439**	**10 022 383**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	19 146 318	12 159 684
Kortsiktig gjeld	-5 858 880	-2 137 302
C. Disponible midler	**13 287 439**	**10 022 383**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 409 907	15 981 877	16 064 227	19 203 735
Sum leieinntekt		**17 409 907**	**15 981 877**	**16 064 227**	**19 203 735**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**17 409 907**	**15 981 877**	**16 064 227**	**19 203 735**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	73 582	66 129	66 129	110 502
Styrehonorar	2	497 583	469 000	483 070	514 200
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	51 601	51 475	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 073 936	3 350 198	3 830 000	3 780 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 661 513	1 743 215	1 726 000	1 919 250
Kommunale avgifter/renovasjon		2 843 659	2 598 840	2 970 000	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	77 124	12 287	18 000	19 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 725	15 746	20 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	7	49 439 703	21 009 325	1 920 000	1 524 000
Revisjonshonorar		16 339	15 186	18 000	16 000
Forretningsførerhonorar		331 547	319 102	332 000	347 000
Andre honorar	8	808 486	756 483	21 000	20 000
Kontorkostnad		14 371	21 917	18 000	19 000
TV/bredbånd		501 984	565 152	565 000	600 000
Kontingent og gaver		80 120	67 800	77 200	90 400
Forsikring		848 809	740 126	850 000	929 032
Andre kostnader	9	14 818	10 309	17 000	17 000
Sum kostnad		**60 365 901**	**31 812 292**	**12 931 399**	**12 924 384**
Driftsresultat		**-42 955 994**	**-15 830 415**	**3 132 828**	**6 279 351**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		710 036	422 268	0	0
Rentekostnad		3 725 887	1 737 055	2 492 116	4 710 790
Netto finansposter		**3 015 852**	**1 314 787**	**2 492 116**	**4 710 790**
Årsresultat		**-45 971 846**	**-17 145 202**	**640 712**	**1 568 561**
Overført til/fra annen egenkapital		-45 971 846	-17 145 202	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-45 971 846**	**-17 145 202**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2025	2024
EIENDELER			
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	38 597	59 649
Andre driftsmidler	3	3 770 696	3 136 072
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	5 600	5 600
Sum anleggsmidler		**28 371 499**	**27 757 928**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		83 448	34 758
Kundefordringer		0	19 956
Fordringer skader		0	18 096
Andre kortsiktige fordringer		1 200	0
Forskuddsbetalte kostnader		241 313	220 963
Innestående konsernkonto og bank		18 820 358	11 865 912
Sum omløpsmidler		**19 146 318**	**12 159 684**
SUM EIENDELER		**47 517 817**	**39 917 612**

Balanse 2025 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		**22 400**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-55 543 206	-9 571 361
Sum opptjent egenkapital		**-55 543 206**	**-9 571 361**
Sum egenkapital	**11**	**-55 520 806**	**-9 548 961**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	95 864 044	46 013 571
Borettsinnskudd		1 315 700	1 315 700
Sum langsiktig gjeld		**97 179 744**	**47 329 271**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 378	23 419
Leverandørgjeld		5 465 804	1 634 560
Skyldig off. myndigheter		24 736	21 723
Påløpne renter		25 476	13 704
Annen kortsiktig gjeld		300 485	443 896
Sum kortsiktig gjeld		**5 858 880**	**2 137 302**
Sum gjeld		**103 038 624**	**49 466 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 517 817**	**39 917 612**
Pantstillelser	13	97 179 744	47 329 271

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Wollbråten Styreleder	Ida Holljen Nestleder	Liv Skråmo Styremedlem
Anne-Lene Markeng Styremedlem	Yasir Haque Syed Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 768 000	12 160 512
3609 Leie parkering	161 244	168 830
3640 Tomteleie	18 807	18 807
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 488 352	1 680 000
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	973 504	1 953 728
Sum	**17 409 907**	**15 981 877**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	70 582	66 129
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	497 583	469 000
Sum	**571 166**	**535 129**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Callinganlegg	Tomt	Plentraktor-New Holland	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 024	22 923 848	625 740	1 556 735	87 500	210 525
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	1 556 735	87 500	210 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	625 740	0	83 124	171 928
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 024	22 923 848	0	1 556 735	4 376	38 597
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	8 750	21 052
Anskaffelsesår :	1985	1954	2006	1986	2016	2017
Antatt levetid i år :			15		10	10

	Utemøbler -benk + bord	Avfallsbrønner	El. låskasser og dørlukkere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	108 366	3 106 691	0
Årets tilgang :	0	0	665 172
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 366	3 106 691	665 172
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	108 366	0	5 543
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 106 691	659 629
Årets avskrivninger :	16 255	0	5 543
Anskaffelsesår :	2020	2022	2025
Antatt levetid i år :	5		10

.
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

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	590 387	568 226
6360 Annet renhold	122 063	160 269
6361 Fast renhold	430 500	402 750
6362 Skadedyrutryddelse	15 406	15 248
6364 Matteleie	66 000	61 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	192 682	179 846
6392 Containerleie/tømming	94 781	168 797
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	149 695	186 580
Sum	**1 661 513**	**1 743 215**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	5 591	0
6420 Lisenser	71 534	12 287
Sum	**77 124**	**12 287**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 195	0
6540 Inventar	3 472	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 773	6 763
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 138	7 830
6552 Driftsmateriell	2 147	1 154
Sum	**30 725**	**15 746**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 586	9 912
6602 Vedlikehold VVS	645 049	42 402
6603 Vedlikehold elektro	104 004	59 942
6605 Vedlikehold fellesanlegg	52 812	15 563
6608 Vedlikehold varmeanlegg	127 225	249 346
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 931	34 201
6616 Vedlikehold vaskeri	162 581	162 733
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	55 243	390 471
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 125	0
6630 Egenandel forsikring	3 000	52 000
6641 Malerarbeider	1 937	66 955
6643 Glassarbeid/Vindu	0	21 622
6648 Vedlikehold dører og porter	30 815	86 773
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	48 239 395	19 817 406
Sum	**49 439 703**	**21 009 325**

Kostnadene på konto 6602 gjelder i hovedsak rep ved brudd på avløpsrør.
Kostnadene på konto 6650 gjelder det rehabiliteringsprosjektet av fasaden.

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 959	9 763
6720 Juridisk honorar	7 062	14 063
6730 Teknisk honorar	796 465	732 657
Sum	**808 486**	**756 483**

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjektledelse og andre kostnader relatert til rehabiliteringsprosjektet.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 359	4 013
7719 Møter, div. styret	6 000	0
7770 Betalingskostnader	1 286	1 085
7771 Andre gebyrer	545	500
7773 Omkostninger innkreving	4 628	4 713
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	-4
Sum	**14 818**	**10 309**

Note 10 - Aksjer og andeler

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	22 400	0	22 400
Sum innskutt egenkapital	**22 400**	**0**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 571 361	-45 971 845	-55 543 206
Sum opptjent egenkapital	**-9 571 361**	**-45 971 845**	**-55 543 206**
Sum egenkapital	**-9 548 961**	**-45 971 845**	**-55 520 806**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Grønt lån til vedlikeholdstiltak og refin. Handelsbanken lån
Lånenummer:	**16369021234**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.10.2054
Opprinnelig lånebeløp:	116 000 000
Lånesaldo 01.01:	46 013 571
Avdrag i perioden:	1 029 802
Opptak i perioden:	50 880 275
Lånesaldo 31.12:	**95 864 044**
Saldo 5 år frem i tid:	87 211 314

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369021234	224	427 964	95 863 936

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	95 864 044
Innskuddskapital	1 315 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**97 179 744**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 595 203**

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.)	28.04.2026
Styremedlem	Liv Skråmo (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Anne-Lene Markeng (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Yasir Haque Syed (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Ida Holljen (sign.)	20.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Årvoll Vest som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: SD35O-L1185-GRHJC-ASO4E-DNMEO-Q9U8C

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SD35O-L1185-GRHJC-ASO4E-DNMEO-Q9U8C

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-04-29 12:37:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SD35O-L11B5-GRHJC-ASO4E-DNMEO-Q9U8C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Årvoll Vest

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Nestleder, Ida Holljen
Styremedlem, Anne-Lene Markeng
Styremedlem, Yasir Haque Syed
Styremedlem, Liv Skråmo
Varamedlem, Line Lindsholm
Varamedlem, Kamal Mursal Malik
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen

Styret i Borettslaget Årvoll Vest består av 3 kvinner og 2 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 fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3425213. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

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

Generalforsamlingen i 2024 godkjente vedlikeholdstiltaket med å skifte vinduer/ balkongdører og rehabilitere fasadene. I den sammenheng så var det fornuftig å etterisolere ytterveggene (5cm).

Det er gjennomført forbedringer på inngangspartiene som overflatebehandling, lys, nummerskilt (i bestilling), nytt låssystem etc. I tillegg er det montert like utelamper på samtlige balkonger.

Det vært en egen prosjektgruppe i styret som har deltatt på byggemøtene sammen med entreprenør (Front) og prosjektleder (OBOS).

Prosjektet er avsluttet og overtakelsen ble gjennomført den 16.12.2025. Utbedringer på grøntarealer pågår våren 2026.

Det er viktig at beboere melder fra om mulige feil eller mangler etter prosjektet til styret. Reklamasjoner blir håndtert fortløpende.

Den totale kostnaden inkludert tillegg og endringer, og teknisk honorar, ble kr 69 500 000,- som er kr 500 000,- bedre enn budsjettert.

Oppgradering av nedsenkede inngangspartier

Styret har bestilt utbedring av inngangspartiene i Øivinds vei 4/6 og 8/10 for utførelse i 2026. Arbeidet går ut på å fjerne eksisterende rekkverk og montere nytt rekkverk i galvanisert og pulverlakkert stål. Legge skifer med dryppkant på topp av brystning. Fjerne eksisterende maling og slemme med gjennomfarget slemmemørtel. Legge skifer på trappetrinn, opptrinn slemmes.

Bunn- og uttrekksledninger

Det har i perioden oppstått to tilfeller av tett kum og ødelagte bunnledninger i borettslaget som er blitt reparert. Dette er et gammelt rørsystem, og styret har nå gjennomført spyling av rør og kummer, i tillegg til kamerainspeksjon.

Det er behov for ytterligere reparasjoner, og forebyggende tiltak sånn at vi unngår fordyrende vedlikehold. Arbeidet med å reparere er kostbart, noe arbeidet i Bård Skolemesters vei 26 illustrere; «Punktutbedring av brudd på avløpsrør viste seg etter trasesøk å strekke seg fra innsiden av grunnmur og ut til utensiden av bygget. Gulv ble pigget opp inne, før det er sugegravd ned til avløpsrør på begge sider av grunnmur. Videre undersøkelser viser at røret lar seg rørfornye fra innvendig stakeluke i kjeller, og frem til punktet hvor vi utbedrer rørbruddet, men at rørene er veldig dårlig fra etter rørbruddet og ut til overgang til fine plast rør. Dette strekket ble gravd og rørene skiftet. Det ble også utvendig satt ned 2 kummer, en på spillvann og en på overvann med tilbakeslagsventiler. Det er fylt tilbake med stedlige masser.»

Omfanget av arbeidet ved en rørkollaps taler for å sette i gang med forebyggende tiltak.

Brudd på kommunal vannledning

For andre gang i løpet av de siste fem årene så var det vannoversvømmelse i Øivinds vei 8 og 10.

Lys og lamper (LED-armatur)

Styret ser på muligheter for oppgradering av lys og lamper til LED i fellesarealene. Det er

skiftet ut lamper i kjelleren i Bård Skolemesters vei 18-20. Det samme gjelder lysstolper (pullerter) ute. Dette er gjort for å vurdere resultat og løsning. Deretter vil styret vurdere videre utskiftning, og om det blir i bolker eller resten av borettslaget samtidig.

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 ingen omstendighet så avfall settes på bakken dersom man kommer til en tett eller full beholder. Fugler og skadedyr drar med seg søppel ut over et stort område. 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.

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!

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

Styret har inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme.

Brannsikkerhet og brannvernutstyr i leilighetene

Det skal være en brannslange som er i orden eller et godkjent kontrollert brannslokningsapparat 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. I perioden er det skiftet røyk- og brannvarslere i leilighetene. Meld fra til styret dersom det er feil på utstyret.

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil øke byggets brannsikkerhet i form av bedre branntetting.

Styret har nylig innhentet en brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen.

Parkering

Borettslaget har 73 parkeringsplasser til leie. I tillegg er det to garasjelag i borettslaget med til sammen 72 garasjeplasser. 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. Det presiseres i denne sammenheng at parkering på gang- og stikkveier ikke er tillatt, og medfører avgift ved kontroll. Styret følger opp ventelister, og sørger for inn- og utmelding i samarbeid med Usbl.

El-billading

Borettslaget har 8 plasser med lademulighet for utleie 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.

Det er 10 kommunale ladeplasser i Bård Skolemesters vei.

Fellesvaskeriene

Bruken av fellesvaskeriene er kostnadsfri for andelseierne, men det har en kostnad for borettslaget. Det har også i 2025 kjøpt inn nye vaskemaskiner og tørketromler, og utført en del reparasjoner på det eksisterende utstyret. En del feil på maskinene skyldes uvøren bruk. Alle brukere oppfordres til å behandle utstyret med varsomhet og følge ordensreglene for fellesvaskeriene. Forlat vaskeriet slik du ønsker at det skal være når du kommer dit. Spørsmål til vaskerilåser og -tavler kan rettes til styret.

Bod-, kjeller – og loftarealene

Det er svært viktig at dørene inn til boarealene holdes lukket og låst. Det har vært flere innbruddsforsøk og tyveri i borettslaget. Styret mottar jevnlig meldinger om at beboere ikke låser disse dørene etter seg.

Fellesarealene fylles ofte 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 sender informasjon og beskjeder pr e-post og SMS der det vurderes hensiktsmessig. Det er raskere, billigere og mer miljøvennlig. Til de som ikke har e-post, deles informasjonen ut i postkasse, eller sendes pr post. legger ut info på nettsiden www.arvoll-vest.no.

Alle eiere og beboere oppfordres derfor til å registrere sitt mobilnummer og sin e-post inne på Bonabo for medlemmer og eiere. I tillegg så må det samtykkes til elektronisk kommunikasjon.

Se nettsiden https://usbl.bbl.no/minside/profil/samtykker

Årvoll Kabelnett AS

Borettslaget er medeier i selskapet Årvoll Kabelnett AS som leverer bredbånd og tv-signaler til alle leiligheten i borettslaget, og til flere borettslag i området. Avtalen forhandles på vegne av alle medeierne for å oppnå stordriftsfordeler. Gjeldende avtale er med Telia. Grunnpakken er levert gjennom borettslaget og dekkes som en del av felleskostnadene. 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. Telefon til stedlig vaktmester er mobil 957 86 364.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Flytting av garasjerekker i Bård Skolemesters vei.

Garasjelaget har det siste året jobbet med muligheter av å erstatte de gamle garasjerekkene, med nye bygg. Dette som en konsekvens av en tilstandsrapport av dagens bygninger. Etter fullmakt fra garasjelagets generalforsamling 2025, har styret gjort de nødvendige forberedelser for å kunne gjennomføre prosjektet.

I henhold til gjeldende regler om avstand til vei, har Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune kommet med et krav om at nye garasjer må stå to meter lenger fra veien, enn dagens bygg. Kravet gjelder samtlige rekker i Bård Skolemesters vei. **Garasjelaget ønsker generalforsamlingens tilslutning til å etterkomme Plan- og bygningsetatens krav om plassering**, slik at bygging av nye garasjer kan gjennomføres.

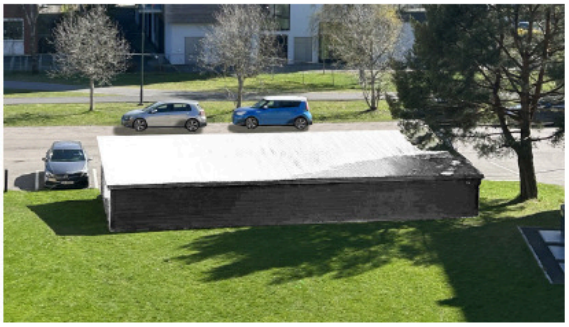
Det foreligger ingen rivningskrav. Alternativ til nye bygg, er at dagens garasjer blir stående. Det er stor interesse for nye garasjer blant garasjelagets medlemmer, samt de på venteliste.

Nedenfor er det forsøkt å gi et visst inntrykk av hvordan det kan bli dersom rekkene bygges to meter inn på borettslagets eiendom.









REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 08.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest mandag 08.06.2026 kl. 18:00 - Årvoll omsorgsboliger, Øivindsvei 2..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: John Kristian Støkket Emilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 44

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 238 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endret plassering av nye garasjer i Bård Skolemesters vei

Forslag til vedtak:

Garasjelaget ønsker generalforsamlingens tilslutning til å etterkomme Plan- og bygningsetatens krav om plassering, dvs at garasjerekken flyttes 2 meter inn på borettslagets tomt.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Trær som eventuelt må felles i forbindelse med arbeidene skal erstattes.

Antall stemmer for: 38

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 0

5.2 IN ordning - utredning. Fra Anne-Sigrid Milnes.

Forslag til vedtak:

Styret må utrede nøyaktige kostnader for Årvoll Vest borettslag (og hver beboer) hvis IN ordning innføres, slik at det kan stemmes på ved neste generalforsamling

Vedtak:
IN-ordning ble diskutert, og generalforsamlingen ser ikke behovet for en slik ordning per i dag. Det ble ikke vedtatt at styret fremmer saken til neste års generalforsamlingen, med mindre saken meldes inn av andelseier.

Saken ble tatt til orientering.

5.3 Prosjekt "La Humla Suse". Fra Anne-Sigrid Milnes.

Forslag til vedtak:

Investere i prosjektet "La Humla Suse" slik at vårt borettslag bidrar til bedre biologisk mangfold i nærområdet - dette kan få støtte av Bymiljøfondet og er uansett ikke en stor kostnad. Det vil bidra til å løfte utearealene og engasjere beboere.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget, men det forutsettes at det velges en "Humle- gruppe" bestående av en leder og to medlemmer. Denne gruppa er ansvarlig for alle praktiske sider ved prosjektet, herunder oppfølging og vedlikehold. Humlegruppa lager noen enkle regningslinjer for prosjektet som skal godkjennes av styret. Styret skal også godkjenne plassering og kostnader.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt, med styrets innstilling som forbehold.

Anne Milnes velges inn som leder av Humle-gruppen, og vil rekruttere to andre medlemmer til gruppen.

5.4 Ang parkeringsplasser - mulighet for to biler registrert på én plass. Fra Anne-Sigrid Milnes.

Forslag til vedtak:

Det skal være mulig å registrere to biler på én parkeringsplass.

Vedtak:

Styret opplyste om rutiner for registrering av flere biler på én parkeringsplass.

Saken ble tatt til orientering.

5.5 Online / app-booking av vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

Vil gjøre det enklere å booke vasketid, også når man ikke er hjemme. Mangler mange hengelåser. Vil gjøre hverdagen enklere.
Link til app vasketavle: https://www.bokatvattid.se/

Mulig å kjøpe gjennom DSI https://dsi.no/ som har solgt oss vaskeavlen.

Forslag til vedtak:
Gjennomføres.

Styrets innstilling:

Styret utreder løsningen og kostnader ved denne, og tar stilling til om det skal innføres eller ikke. I dag er vaskeriordningen gratis for brukerne. Ytterligere kostnader knyttet til et gode som bare noen beboere benytter seg av, reiser på nytt spørsmålet om en betalingsordning pr vask.

Vedtak:

Det ble stemt over styrets innstilling

Forslaget ble ikke vedtatt

5.6 Lengre vasketid. Fra Sandra Dis Steintorsdottir.

Ønsker at det skal være lengere åpningstider i vaskeriet, helst hele døgnet. Nye moderne maskiner er så stille. Ikke noe grunn til å stenge så tidlig. Jeg bor ovenfor vaskeriet og hører ikke noe. Flere nabo borettslag har døgnåpent vaskeri.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.7 Økonomisk stønad for 2026 til ÅRVOLL IDRETTSLAG, ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORP, M FL

Sak fra styret:

Borettslaget har en tradisjon for å bidra med økonomisk støtte til lokale foreninger som betyr mye for borettslagets beboere og lokalmiljøet.

Nytt av året er en forespørsel fra Stiftelsen Årvoll og Tonsenhagen naturisbane, som står bak skøytebanen på USBL banen. Stiftelsen ble etablert i 2017, og siden den gang har den utviklet banen betydelig gjennom dugnadsarbeid og lokalt engasjement. Skøytebanen er i dag mye brukt og tilbyr gratis tilbud for barn, unge og voksne i nærmiljøet.

Styret lar det være opp til generalforsamlingen om borettslaget skal gi bidrag på kr 5 000,- også til denne stiftelsen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Borettslaget støtter alle tre overnevnte med 5000,- hver.

6. Valg

6.1 Valg av ett styremeldem

Vedtak:

Valgt ble: Liv Skråmo for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Line Lindsholm for 1 år.

Valgt ble: Kamal Mursal Malik for 1 år.

Valgt ble: Henrik Kragerud Johansen for 1år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Christer E Fredriksen, Jon Magne Nordal og Anne Milnes

Protokoll for Borettslaget Årvoll Vest

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	09.06.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	John Kristian Støkket Emilsen (sign.)	09.06.2026



INNKALLING 2025

Borettslaget Årvoll Vest

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Årvoll omsorgsboliger , Øivindsvei 2

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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Årvoll omsorgsboliger , Øivindsvei 2

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Ekstern styreleders honorar er kontraktfestet og kostnadsføres månedlig.

Forslag til vedtak: Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr. 177.000,- godkjennes.
Styrets totale honorar er til sammen kr 483.000,-.

5. Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

Sak meldt inn av Line Lindsholm, Øivinds vei 12.
Sakens bakgrunn:
Andelseier har montert opp spilevegger på balkongen og bjelker i taket. Nabo har klaget til styret på at dette tar veldig mye lys bort fra egen balkong og stue. Styret har vurdert om tiltaket er i henhold til borettslagets ordensregler, og om det er innenfor det en eier kan sette opp av installasjoner på egen balkong. Styret har konkludert med at dette ikke kan godkjennes. Andelseier er uenig. Både styret og andelseier er enig om at dette kan generalforsamlingen ta stilling til, og dersom generalforsamlingen godkjenner denne type tiltak, så vil dette gjelde for alle, og ordensreglene endres.

Forslag fra andelseier:

1.Utført tiltak
På balkongen er det lagt klikk klakk gulv av typen treheller, det er montert opp spiler på innsiden av balkongen og satt opp luftige bjelker til lyslenke i taket.

Ingen av overnevnte er fastmontert, limt eller sitter fast i fasade i henhold til dagens gjeldende regler.

Spiller er skrudd sammen i hjørnene, slik at de står av seg selv, og bjelker er finmålt inntil fasade, men sitter ikke fast i fasaden.

Dette betyr at når dette skrues ned står balkongen slik den var, uten skader.

2. Hvorfor bør tiltaket tillates
I henhold til gjeldende regler om hva som er sjenanse for andre og ikke, bør det være stor takhøyde i en blokk for ulik smak og stil. Når det er sagt, så må det selvfølgelig være innenfor visse grenser. Jeg mener ikke at alt skal være lov, men at det må være opp til enn hver om man ønsker en lun og koselig balkong, en lys og lett balkong, eller velge og ikke gjøre noe på balkongen i det hele tatt. Sistnevnte er det vanligste i de fleste blokker, men om beboere ønsker å "pusse opp" balkongen fra den noe institusjons lignede stilen som er standard i dag, så syns jeg dette må være opp til en hver og at ikke det skal ses på å være til sjenanse at noen ønsker noe annet enn hvitt og rosa.

En annen grunn til at det bør være lov å dekke til veggen mellom ballkongnaboene er pga ulikt behov for vedlikehold og vask. Glasset som er brukt generelt på balkongen og materiale som er valgt er veldig vanskelig å holde rent og oppleves skittent fra den ene siden om dette ikke utføres jevnlig fra den andre siden. Her er det helt ulike preferanser som selvfølgelig er opp til enn hver, men da bør man kunne bestemme selv om man vil dekke til på egen balkong, med tanke på utsyn/innsyn.

Når det gjelder lys gjennom skilleveggen så kan dette ses på en måte å gjøre det lunere ved å sette opp noe på skilleveggen. Dette er ulikt gjort hos en del fra før av i vårt borettslag. Noen har plantevegg, noen har spilevegg, noen har blikk plate, noen har bambus vegg og noen tekstiler. Og det er ingen av dem som i mine øyne skiller seg ut såpass mye ut at det er til sjenanse, men ulik stil. Ved å ha markisen nede til enhver tid vil også gjøre det lunere som en del i borettslaget har fra før av. Jeg ønsker en koselig og lun balkong, Men personlig synes ikke markisene er spesielt fine. så i stedet for å ha denne nede, så ville jeg lage en helhet så godt det lot seg gjøre med spilevegger som gjør det lunere. Dette mener jeg er penere utenifra, gir mer lys enn ved å markisen nede til enhver tid.

Når det kommer til helhetsinntrykk av borettslagets fasade, syns jeg generelt ikke noe av det som står oppe er noe problem i dag. Verken vintertid, jul, eller sommertid. Tatt utgangspunkt i min egen, så er den mørkere enn mange andre som ikke har valgt å gjøre noe med sin balkong, men ingen voldsom utpreget balkong og nøytral sånn sett. Denne er også vent mot motorvei og lydvegger. ingen ferdsel og derav veldig lite synlig i det hele tatt.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes da det ikke er i strid med gjeldende vedtekter for borettslaget
Bilder vedlagt på side 25-29

Styrets innstilling: I ordensreglene pkt 3 for Årvoll Vest brl står følgende:
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.

Styret er av den oppfatning at dette tiltaket som nå kreves godkjent, burde vært forelagt styret forut for montering. Fastmontering på balkongen betyr slik styret tolker bestemmelsen ikke bare noe som skrus fast i fasaden eller balkongen. Det gjelder også når noe monteres permanent i motsetning til annet utstyr som er vanlig å ha på en balkong.

Dersom styret hadde mottatt en søknad før montering, så ville styret ikke godkjent tiltaket. Begrunnelsen for det er at denne type endring av balkongen bryter med det som er balkongen og fasadens opprinnelige utforming og design. At sideveggene er av et materiale som skal slippe lys gjennom er et bevisst valg. Balkongsiden av blokkene vil se veldig annerledes ut dersom man kan montere spilevegger, tette igjen åpningen mellom

balkongrekkverk og håndløper, samt ha mørke trebjelker i taket.

Man kan være enig eller uenig hvor tidsriktig og pene balkongene er fra opprinnelsen av, men det bør være en felles farge og form. Styret har i det pågående vindusprosjektet bestilt like utelamper til alle, for å få et mer helhetlig utseende på balkongene når det gjelder belysningen.

Styret har mottatt henvendelser fra nabo om at monterte vegger og bjelker har gjort balkongen og leiligheten mørkere. Det som er montert stjeler lys, og både balkongen og leiligheten har fått dårligere lysforhold.

Styret støtter på denne bakgrunn ikke forslaget. Dersom generalforsamlingen godkjenner det, så vil det være mulig også for andre å gjøre det tilsvarende. Det vil da bli slik at det er forslagsstiller sine materialvalg, farger og monteringsmetode som blir malen. Dette for at det skal bli like løsninger. Det vil imidlertid være valgfritt om man ønsker å gjøre noe tilsvarende, og borettslaget vil da få en situasjon hvor noen balkonger har satt opp en slike vegger og takkonstruksjon, mens andre ikke har det. Fasaden vil bli vesentlig endret utseendemessig, og fordi styret må tenke prinsipielt og generelt, så vil en godkjenning fra generalforsamlingen også innebære en teoretisk situasjon hvor alle balkonger blir seende ut som dette. Styret er derfor av den oppfatning dette er en vesentlig endring av borettslagets fasade, hva angår utseende, karakter og stil sett utenfra, noe som krever to tredjedelers flertall på generalforsamlingen.

Det er et skjønnsmessig spørsmål om en fasadeendring er søknadspliktig. Det er kommunen som avgjør om fasadeendringen fører til at bygningens karakter endres. I så fall krever endringen byggesøknad og tillatelse fra kommunen.

Styret har ikke fått vurdert om dette er en fasadeendring som er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Styrets forsalg til vedtak: Foreslåtte montering av spiler og spilevegger på balkongen godkjennes ikke, og må fjernes fra balkong(er) som har montert dette.

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

Borettslaget har en tradisjon for å bidra med litt i økonomisk støtte til lokale foreninger som betyr mye for borettslagets beboere og lokalmiljøet.

Forslag til vedtak: Borettslaget støtter ovennevnte med kr 5.000,- hver.

6. Valg

Sittende styre består av:

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)

Valgkomiteen innstilling ligger vedlagt på side 32

6.1 Valg av leder

Årvoll Vest brl har mottatt tilbud om en ny avtale på to år med ekstern styreleder Wiggo Wollbråten. Vilkår og betingelser som tidligere, men med justering av honorarets størrelse i henhold til prisveksten siden forrige avtaleinngåelse (2023)
Tilbud vedlagt på side 30 og 31

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 758 978**	**6 673 662**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-17 145 202	4 257 635
Tilbakeføring av avskrivning	51 475	51 475
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	18 357 132	-2 223 795
B. Årets endring disponible midler	**1 263 405**	**2 085 315**
C. Disponible midler	**10 022 383**	**8 758 978**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	12 159 684	9 795 994
Kortsiktig gjeld	-2 137 302	-1 037 016
C. Disponible midler	**10 022 383**	**8 758 978**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 981 877	15 432 819	15 996 488	16 064 227
Sum leieinntekt		**15 981 877**	**15 432 819**	**15 996 488**	**16 064 227**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**15 981 877**	**15 432 819**	**15 996 488**	**16 064 227**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	66 129	63 121	66 129	66 129
Styrehonorar	2	469 000	447 667	469 000	483 070
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	51 475	51 475	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 350 198	3 661 840	3 830 000	3 830 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 743 215	1 690 773	1 551 600	1 726 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 598 840	2 129 850	2 227 000	2 970 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	12 287	16 315	17 500	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 746	120 832	18 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	21 009 325	336 716	2 187 000	1 920 000
Revisjonshonorar		15 186	14 505	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		319 102	302 754	320 000	332 000
Andre honorar	8	756 483	121 188	208 000	21 000
Kontorkostnad		21 917	13 030	14 000	18 000
TV/bredbånd		565 152	542 752	569 000	565 000
Kontingent og gaver		67 800	77 200	78 000	77 200
Forsikring		740 126	467 722	740 200	850 000
Andre kostnader	9	10 309	15 518	16 200	17 000
Sum kostnad		**31 812 292**	**10 073 257**	**12 327 629**	**12 931 399**
Driftsresultat		**-15 830 415**	**5 359 562**	**3 668 859**	**3 132 828**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		422 268	245 923	0	0
Rentekostnad		1 737 055	1 347 850	1 411 648	2 492 116
Netto finansposter		**1 314 787**	**1 101 927**	**1 411 648**	**2 492 116**
Årsresultat		**-17 145 202**	**4 257 635**	**2 257 211**	**640 712**
Overført til/fra annen egenkapital		-17 145 202	4 257 635	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-17 145 202**	**4 257 635**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2024	2023
EIENDELER			
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	59 649	80 702
Andre driftsmidler	3	3 136 072	3 166 495
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	5 600	5 600
Sum anleggsmidler		**27 757 928**	**27 809 403**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 758	23 903
Kundefordringer		19 956	0
Fordringer skader	11	18 096	0
Andre kortsiktige fordringer		0	18 807
Forskuddsbetalte kostnader		220 963	193 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 865 912	9 559 544
Sum omløpsmidler		**12 159 684**	**9 795 994**
SUM EIENDELER		**39 917 612**	**37 605 397**

Balanse 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		**22 400**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 571 361	7 573 841
Sum opptjent egenkapital		**-9 571 361**	**7 573 841**
Sum egenkapital	**12**	**-9 548 961**	**7 596 241**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	46 013 571	27 656 439
Borettsinnskudd		1 315 700	1 315 700
Sum langsiktig gjeld		**47 329 271**	**28 972 139**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 419	11 972
Leverandørgjeld		1 634 560	421 439
Skyldig off. myndigheter		21 723	21 344
Påløpne renter		13 704	8 410
Annen kortsiktig gjeld		443 896	573 851
Sum kortsiktig gjeld		**2 137 302**	**1 037 016**
Sum gjeld		**49 466 573**	**30 009 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 917 612**	**37 605 397**
Pantstillelser	14	47 329 271	28 972 139

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Wollbråten Styreleder	Ida Holljen Nestleder	Liv Skråmo 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.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 160 512	11 692 800
3609 Leie parkering	168 830	178 876
3640 Tomteleie	18 807	18 807
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 680 000	1 299 648
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 953 728	2 242 688
Sum	**15 981 877**	**15 432 819**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	66 129	63 121
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	469 000	447 667
Sum	**535 129**	**510 788**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Callinganlegg	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	113 012	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 024	22 923 848	625 740	0	1 556 735	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	625 740	113 012	0	74 374
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	13 126
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:	150 876	92 111	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 649	16 255	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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	568 226	560 322
6360 Annet renhold	160 269	183 467
6361 Fast renhold	402 750	374 250
6362 Skadedyrutryddelse	15 248	14 540
6364 Matteleie	61 500	57 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	179 846	200 154
6392 Containerleie/tømming	168 797	209 713
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	186 580	91 328
Sum	**1 743 215**	**1 690 773**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	4 234
6420 Lisens Bevar HMS, domene og epost	12 287	12 081
Sum	**12 287**	**16 315**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	9 140
6543 Vaskerianlegg	0	96 786
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 763	9 797
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 830	5 109
6552 Driftsmateriell	1 154	0
Sum	**15 746**	**120 832**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 912	0
6602 Vedlikehold VVS	42 402	0
6603 Vedlikehold elektro	59 942	64 704
6605 Vedlikehold fellesanlegg	15 563	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	249 346	23 015
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	34 201	10 563
6616 Vedlikehold vaskeri	162 733	33 756
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	390 471	15 720
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	990
6630 Egenandel forsikring	52 000	10 000
6641 Malerarbeider	66 955	0
6643 Glassarbeid/Vindu	21 622	0
6648 Vedlikehold dører og porter	86 773	177 968
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	19 817 406	0
Sum	**21 009 325**	**336 716**

Kostnadene på konto 6617 gjelder i hovedsak montering av røykvarslere i boligene.
Kostnadene på konto 6650 gjelder det pågående rehabiliteringsprosjektet av fasaden.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 763	2 750
6720 Juridisk honorar	14 063	0
6730 Teknisk honorar	732 657	118 438
Sum	**756 483**	**121 188**

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjektledelse og andre kostnader relatert til rehabiliteringsprosjektet.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 013	1 891
7719 Møter, div. styret	0	5 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 500
7770 Betalingskostnader	1 085	1 112
7771 Andre gebyrer	500	0
7773 Omkostninger innkreving	4 713	3 600
7792 Øredifferanse	1	14
7795 Husleietap	-4	0
Sum	**10 309**	**15 518**

Note 10 - Aksjer og andeler

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

Note 11 - Fordringer skader

Saldo på konto 1569 gjelder kostnader relatert til pågående forsikringssaker. Dette følges opp av styret.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	22 400	0	22 400
Sum innskutt egenkapital	**22 400**	**0**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 573 841	-17 145 202	-9 571 361
Sum opptjent egenkapital	**7 573 841**	**-17 145 202**	**-9 571 361**
Sum egenkapital	**7 596 241**	**-17 145 202**	**-9 548 961**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Grønt lån til vedlikeholdstiltak og refin. Handelsbanken lån	Innfrielse av Nordea lån 011722/6005.05.22574	
Lånenummer:	**16369021234**	**83987209715**	**83987156182**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2015
Rentesats:	5.45 %	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.09.2054	23.10.2024	23.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	116 000 000	14 950 775	23 350 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 661 567	15 994 872
Avdrag i perioden:	106 154	11 661 567	15 994 872
Opptak i perioden:	46 119 725	0	0
Lånesaldo 31.12:	**46 013 571**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	42 451 094	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369021234	224	205 418	46 013 632

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	46 013 571
Innskuddskapital	1 315 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**47 329 271**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 616 256**

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.)	25.04.2025
Styremedlem	Ida Holljen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Yasir Haque Syed (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anne-Lene Markeng (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Liv Skråmo (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Årvoll Vest som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

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
2025-04-29 16:45:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Årvoll Vest

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Borettslaget Årvoll Vest består av 3 kvinner og 2 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 fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3425213. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Det sendes ut infomasjon om HMS og sjekkliste til beboerne en gang i året.

Styret arbeid og annen viktig infomasjon

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

Generalforsamlingen i 2024 godkjente vedlikeholdstiltaket med å skifte vinduer/ balkongdører og rehabilitere fasadene. I den sammenheng så var det fornuftig å etterisolere ytterveggene (5cm).

Det vil bli andre forbedringer på inngangspartiene som overflatebehandling, lys, nummerskilt, nytt låssystem etc. I tillegg blir det montert like utelamper på samtlige balkonger.

Det er en egen prosjektgruppe i styret som deltar på byggemøtene sammen med entreprenør (Front) og prosjektleder (OBOS).

Alle eiere/beboere anbefales å lese informasjonen som er tilgjengelig på entreprenøren sin nettside https://frontent.no/beboerinformasjon/arvoll-vest-borettslag

Her finnes viktig orientering om prosjektet, hva du skal forberede som beboer, og framdriftsplan.

Ved registrering av e-postadresse så mottas varsler om nyheter og informasjon pr e-post.

Bunn- og uttrekksledninger

Det har i perioden oppstått to tilfeller av tett kum og ødelagte bunnledninger i borettslaget som er blitt utbedret i perioden. Dette er et gammelt rørsystem, og styret vil gjennomføre en kamerainspeksjon av systemet for å vurdere vedlikeholdstiltak.

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 ingen omstendighet så avfall settes på bakken dersom man kommer til en tett eller full beholder. Fugler og skadedyr drar med seg søppel ut over et stort område. 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.

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!

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 brannslokningsapparat 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. I perioden er det skiftet røyk- og brannvarslere i leilighetene. Meld fra til styret dersom det er feil på utstyret.

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil øke byggets brannsikkerhet i form av bedre branntetting.

Parkering

Borettslaget har 73 parkeringsplasser til leie. I tillegg er det to garasjelag i borettslaget med til sammen 72 garasjeplasser. 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. Det presiseres i denne sammenheng at parkering på gang- og stikkveier ikke er tillatt, og medfører avgift ved kontroll. Styret følger opp ventelister, og sørger for inn- og utmelding i samarbeid med Usbl.

El-billading

Borettslaget har 8 plasser med lademulighet for utleie 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.

Det er 10 kommunale ladeplasser i Bård Skolemesters vei.

Fellesvaskeriene

Bruken av fellesvaskeriene er kostnadsfri for andelseierne, men det har en kostnad for borettslaget. Det har også i 2024 kjøpt inn nye vaskemaskiner og tørketromler, og utført en del reparasjoner på det eksisterende utstyret. En del feil på maskinene skyldes uvøren bruk. Alle brukere oppfordres til å behandle utstyret med varsomhet og følge ordensreglene for fellesvaskeriene. Forlat vaskeriet slik du ønsker at det skal være når du kommer dit. Spørsmål til vaskerilåser og -tavler kan rettes til styret.

Bod-, kjeller – og loftarealene

Det er svært viktig at dørene inn til boarealene holdes lukket og låst. Det har vært flere innbruddsforsøk og tyveri i borettslaget. Styret mottar jevnlig meldinger om at beboere ikke låser disse dørene etter seg.

Fellesarealene fylles ofte 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 sender informasjon og beskjeder pr e-post og SMS der det vurderes hensiktsmessig. Det er raskere, billigere og mer miljøvennlig. Til de som ikke har e-post, deles informasjonen ut i postkasse, eller sendes pr post. legger ut info på nettsiden www.arvoll-vest.no.

Alle eiere og beboere oppfordres derfor til å registrere sitt mobilnummer og sin e-post inne på Bonabo for medlemmer og eiere. I tillegg så må det samtykkes til elektronisk kommunikasjon.

Se nettsiden https://usbl.bbl.no/minside/profil/samtykker

Årvoll Kabelnett AS

Borettslaget er medeier i selskapet Årvoll Kabelnett AS som leverer bredbånd og tv-signaler til alle leiligheten i borettslaget, og til flere borettslag i området. Avtalen forhandles på vegne av alle medeierne for å oppnå stordriftsfordeler. Gjeldende avtale er med Telia. Grunnpakken er levert gjennom borettslaget og dekkes som en del av felleskostnadene. 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. Telefon til stedlig vaktmester er mobil 957 86 364.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.











AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget **Årvoll Vest** organisasjonsnummer 948609096 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS**, organisasjonsnummer 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten engasjeres som ekstern styreleder for Borettslaget Årvoll Vest for en periode på **2 år fra mai 2025.** Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Borettslaget Årvoll Vest side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølgning av borettslagets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av borettslagets virksomhet (herunder HMS).

Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingsmøter.

Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styreleder sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om borettslaget i foretaksregisteret.

Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Styreleder har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styreleder skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Henning Hoel sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Borettslaget skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Borettslaget skal ha et fungerende HMS-system.

Borettslaget forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

For oppdraget betaler borettslaget honorar stort **kr 331 000,- pr år.** Beløpet justeres andre år i henhold til den generelle prisveksten. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 til Wiggo Wollbråten. Ved avslutning av oppdraget betales det fullt honorar måneden for formell fratreden (generalforsamlingsdato).

Beløpet inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som kommer frem av avtalen.

Ved deltakelse på møter utover ordinære styremøter (for eksempel byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg til styrehonoraret på kr 950,- pr time eks mva. Det samme gjelder ekstra møter på kveldstid (for eksempel ekstraordinære styremøter/generalforsmalinger og beboermøter). Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet. Det samme gjelder ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen. Enkeltstående møter med leverandører eller lignende anses inkludert i grunnhonoraret.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom borettslaget ønsker utført rene advokatoppdrag må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Denne avtale gir rett til innfor rimelighet å kreve at styreleder deltar på arrangement, seminar mv. i tilknytning til styrelederververvet. Deltagelse på slike arrangementer skal i tilfelle avtales og godtgjøres særskilt.

Oslo, _____

_____
Borettslaget Årvoll Vest styremedlem 1

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Wiggo Wollbråten

_____
Borettslaget Årvoll Vest styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Valgkomiteens innstilling 3.4.2025 - Christer Enciso Fredriksen/Jon Nordal

Styreleder, Wiggo Wollbråten (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Yasir Haque Syed (2025-2027) -gjenvalg

Styremedlem, Ida Holljen (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026) – ikke på valg

Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2025-2026) - gjenvalg

Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2025-2026) - gjenvalg

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest 22.05.2025
kl. 18:00 Årvoll omsorgsboliger, Øivindsvei 2.

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: Kamal Mursal Malik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 41

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Ekstern styreleders honorar er kontraktfestet og kostnadsføres månedlig.

Vedtak:
Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr. 177.000,- godkjennes. Styrets totale honorar er til sammen kr 483.000,- + kr 3.000 til valgkomiteen.

5. Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

Forslag til vedtak:
Tiltaket godkjennes da det ikke er i strid med gjeldende vedtekter for borettslaget.
Styrets forsalg til vedtak:
Foreslåtte montering av spiler og spilevegger på balkongen godkjennes ikke, og må fjernes fra balkong(er) som har montert dette.
Forslagstiller kom med benkeforslag:
Tiltaket godkjennes, men andelseier vil fjerne spilevegg foran glassskillevegg og bjelker i tak.

Vedtak:

Benkeforslag ble vedtatt.
Tiltaket godkjennes, men andelseier vil fjerne spilevegg foran glassskillevegg og bjelker i tak.

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

Forslag til vedtak: Borettslaget støtter ovennevnte med kr 5.000,- hver.
Benkeforslag: Øke støtten til kr 6.000,- hver.

Vedtak:

Benkeforslag vedtatt.
Borettslaget støtter ovennevnte med kr 6.000,- hver.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Wiggo Wollbråten for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Yasir Haque Syed for 2 år.
Valgt ble: Ida Holljen for 2 år.
Valgt ble: Anne-Lene Markeng for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

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

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Christer E Fredriksen, Jon Magne Nordal og Anne Milnes for 1 år.

Møte hevet: 20:20
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Wiggo Wollbråten (2025-2027)
Styremedlem, Yasir Haque Syed (2025-2027)
Styremedlem, Ida Holljen (2025-2027)
Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026)
Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2025-2027)
Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2025-2026)
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2025-2026)
Varamedlem, Line Lindsholm (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Årvoll Vest

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Kamal Mursal Malik (sign.)	23.05.2025

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210398
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	23.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-87/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210398

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536708
Deres ref: 2256

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 87, BNR. 12.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 87, bnr. 12.

GNR. 87 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1954.

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

15415 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

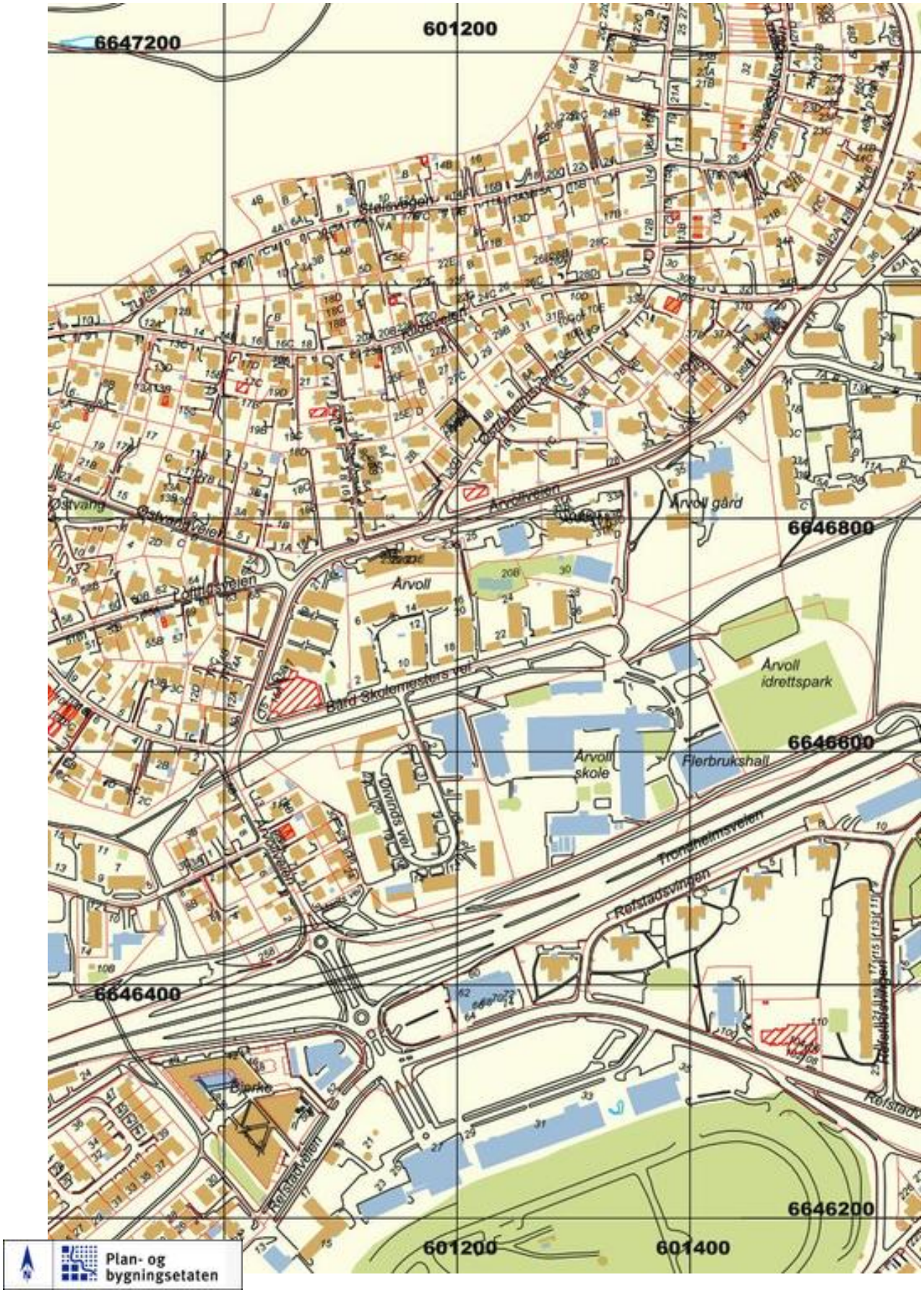
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6647200
601200
6646800
6646600
6646400
6646200
601200
601400
Arvoll gård
Arvoll
Arvoll idrettspark
Arvoll skole
Flerbrukshall
Bård Skolemesters vei
Trondheimsveien
Rolfstadsvingen
Rolfstadveien
Kirke
Plan- og bygningsetaten

Oslo

34551

Regulering av veinettet for Årvoll gnr. 87 bnr. 1 med flere.

34551 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.1951
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195102791
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4621

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Årvoll flerbrukshall, Bård Skolemesters vei 1.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200901831
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901831

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅRVOLL FLERBRUKSHALL,
BÅRD SKOLEMESTERS VEI 1 - Gnr. 87, bnr. 60 mfl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200901831, datert 11.01.2011 og revidert 23.06.2011.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (flerbrukshall) - K1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (kunstgressbane, håndballbane) - K2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur:

- Park
- Turveg
- Friområde

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Turveg/Kjøreveg

§ 3. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Boligregulert areal gis samme regulering som den til enhver tid gjeldende regulering på tilstøtende eiendom.

§ 4. Bebyggelse og anlegg – barnehage

Barnehageregulert areal gis samme regulering som den til enhver tid gjeldende regulering på tilstøtende eiendom.

§ 5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

5.1 Fellesbestemmelser
Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise utforming av felles forplasser, plassering av ballbinge, parkeringsareal for bil og sykkel, interne veier, terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker, herunder belegningsstein, grusarealer etc., utrusting og møblering av områdene, gangarealer med trapper og ramper, oppholdsarealer, beplantning, (herunder erstatning av trerekke), belysning, gjerder og porter. Planen skal vise at arealene knytter seg til turveiforbindelser. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for byggetiltak. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

5.2 De enkelte felt
Felt K1:
Utnyttelse
Innenfor byggegrenser som angitt på plankartet tillates anlagt flerbrukshall inneholdende idrettshall og tilhørende arealer for idrettslaget med maksimum BRA = 2 880 m^2. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Areal i kjeller skal medregnes. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15 m^2 per plass. Innenfor byggegrense som angitt på plankartet tillates anlagt gymsal med maksimum BRA = 860 m^2. Bruksareal skal regnes uten tenkte plan. Areal i kjeller skal medregnes.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Utvendige trapper og forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser. Maks gesims- /mønehøyde er angitt på plankartet.

Utforming

Flerbrukshallen og anlegg skal utformes med høy kvalitet. Bygningen skal fremstå med enkel og tydelig hovedform. Hovedvolumet skal fremstå i mørke farger og ikkereflekterende flater med høy material-standard. Fasader mot vest, nord og øst skal settes sammen av ulike farger fra grå til rødlige, slik at hallen forholder seg til Årvoll skole. Inngangspartiet skal plasseres mot nordvest og markeres tydelig. Taket på hallen skal være flatt eller svakt hellende fra Trondheimsveien. Taket skal ha sterkt markert utstikkende gesimskanter mot nord, øst og vest. Det tillates ikke takoppbygg eller installasjoner på tak. Alle tekniske anlegg skal integreres i hovedvolumet. Gymsalen skal ha utforming og materialbruk som tilpasses omgivelsene. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hovedform. Byggets material- og fargevalg skal gjenspeile Årvoll skole. Taket skal være flatt eller tilnærmet flatt og vurderes og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Parkering
Parkering, herunder også varelevering, tillates kun innenfor felt K1. Det skal anlegges 34 parkeringsplasser, der minimum 3 av disse skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal anlegges minimum 30 sykkelparkeringsplasser. Disse skal, så vidt mulig, legges på inngangssiden av flerbrukshallen.

Felt K2:
Innenfor bestemmelsesgrensene som vist på plankartet tillates kunstgressbane og håndballbane. Tillatt kotehøyde for disse er vist på plankartet. Det tillates ikke oppført noen bygninger. Innenfor området tillates kun nødvendig kjøring for drifting av området. Det tillates nødvendig kjøring til ridebane over gnr. 87 bnr. 60 (håndballbanen). Det tillates ikke parkering av biler innenfor området.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig. Langs Bård Skolemesters vei, som angitt med bestemmelsesgrense på plankartet, tillates parkering for bringe-/ hentefunksjon for barn til/fra barnehage, skole, flerbrukshall og kunstgressbane.

6.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Området tillates brukt til renovasjonshåndtering.

6.4 Fotgjengerfelt
Fotgjengerfeltet skal plasseres som vist på plankartet.

§ 7. Grønnstruktur

7.1 Park
Grønnstrukturen gis samme regulering, og opparbeides som tilstøtende friområde - park.

7.2 Turveg
Grønnstrukturen gis samme regulering, og opparbeides som tilstøtende turveg.

7.3 Friområde
Friområderegulert areal gis samme regulering som tilstøtende eiendom, del av gangstiforbindelse fra Årvollveien til Bård Skolemesters vei / turvei D1.

§ 8. Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Turveg/Kjøreveg
Arealet skal knytte seg opp mot eksisterende turvegdrag med gangvei på en estetisk og trafikksikker måte. Det tillates kjøreatkomst over turveg.

8.2 Avkjørsel
Avkjørsel skal plasseres med piler som vist på plankart.

§ 9. Miljøfaglige forhold

9.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

9.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Vannet skal føres til det lukkede bekkeløpet for senere å kunne få en frisk bekk med brukbar vannføring dersom bekken åpnes. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

9.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10. Dokumentasjonskrav knyttet til grunnforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse for flerbrukshallen må det innsendes dokumentasjon på grunnforholdene i byggeområdet med hensyn til områdestabilitet når det gjelder flomras i forhold til kvikkleire.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg, fortau, parkering langs kjørevei.
- Gangforbindelse fra skoleområdet langs vestsiden av ny flerbrukshall til eksisterende gang-/sykkelvei langs Trondheimsveien samt etablering av trerekke langs gangforbindelsen.
- Sammenhengende gangforbindelse i turveg D1 i henhold til § 8.1. Turvegen skal knyttes sammen med øvrige fortau og gangforbindelser i området. Eventuelle trær som går tapt i turveg D1 skal være erstattet. Eksisterende parkering og eventuelle gjenstående asfalterte deler i regulert turveg skal være tilbakeført til grøntareal.

Oslo

S-3386

Årvollveien 23-33 Boliger / barnehage / eldresenter. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 87 bnr. 27, 43 og 50 og del av gnr. 87 bnr. 49.

Vedtaksdato: 24.11.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199151234
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 20
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR.87, BNR.27,43 OG 50 SAMT DEL AV GNR.87, BNR.49, ÅRVOLLVEIEN 23-33. ALT.1.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger (Felt 1 og 2)
- Byggeområde for offentlig bygning (eldresenter) (Felt 4)
- Byggeområde for offentlig bygning allmennyttig formål (barnehage) (Felt 3)
- Felles avkjørsel
- Friområde (sti)

§ 3.

Felt 1 - byggeområde for boliger:
Innenfor regulert grense for bebyggelse kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer samt underetasje. Maks BRA skal ikke overstige 1400 kvm.

Felt 2 - byggeområde for boliger:
Innenfor regulert grense for bebyggelse kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer samt underetasje. Maks BRA skal ikke overstige 1000 kvm.

Innenfor byggeområde for boliger Felt 2 kan det innpasses inntil 500 m2 BRA lokaler for strøkstjenende virksomhet som lege og fysioterapi.

§ 4. Felt 3 - byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål:
Innenfor regulert grense for bebyggelse kan det i tillegg til eksisterende barnehagebygning oppføres barnehagebygning i inntil 1 etasje samt underetasje. Maks BRA for ny bygning skal ikke overstige 500 kvm.

§ 5. Felt 4 - byggeområde for offentlig bygning.
(Eksisterende eldresenter)
Feltet tillates ikke ytterligere utbygget. Feltet skal ha atkomst via regulert felles avkjørsel fra Årvollveien. Parkeringsplasser skal opparbeides om vist på planen.

§ 6. Biloppstillingsplasser skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 7. Atkomst til Felt 1 og 4 skal være via regulert felles avkjørsel fra Årvollveien. Atkomst til Felt 2 skal være fra Årvollveien som vist med piler på plankartet. Atkomst til Felt 3 skal være fra Bård skolemesters vei.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (Jfr. plan- og bygningslovens § 69). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, kjøreareal, parkering og uteoppholdsareal.

§ 9. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikk gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges byggemelding og tiltakene skal være ferdige før innflytting. Sammen med søknad om byggetillatelse må det for den bebyggelsen innen planområdet som har fasader mot Årvollveien og Trondheimsveien gjennomføres støyberegninger. For fasader som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene i byggeforskriftene Kap.52:32.

Dersom leiligheter allikevel utsettes for veitrafikkstøy med døgnekvivalent over 55dBA må det bygges gjennomgående leiligheter med soverom mot stille side.
Ovennevnte tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160642/ 86536708

Deres ref.:

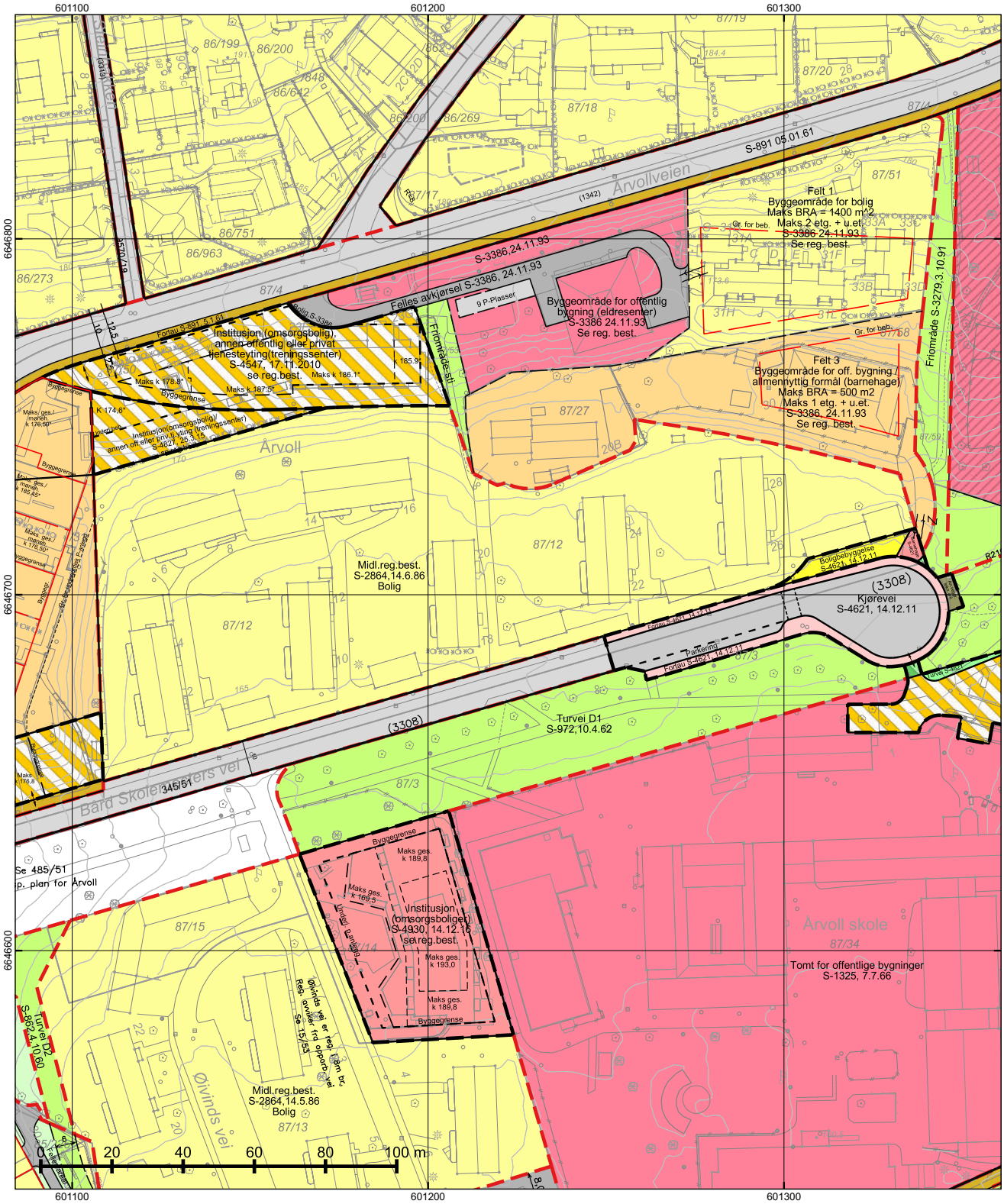
Adresse: BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14

Kommentar:

Gnr/Bnr: 87/12

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160642/ 86536708

Deres ref.:

Adresse: BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14

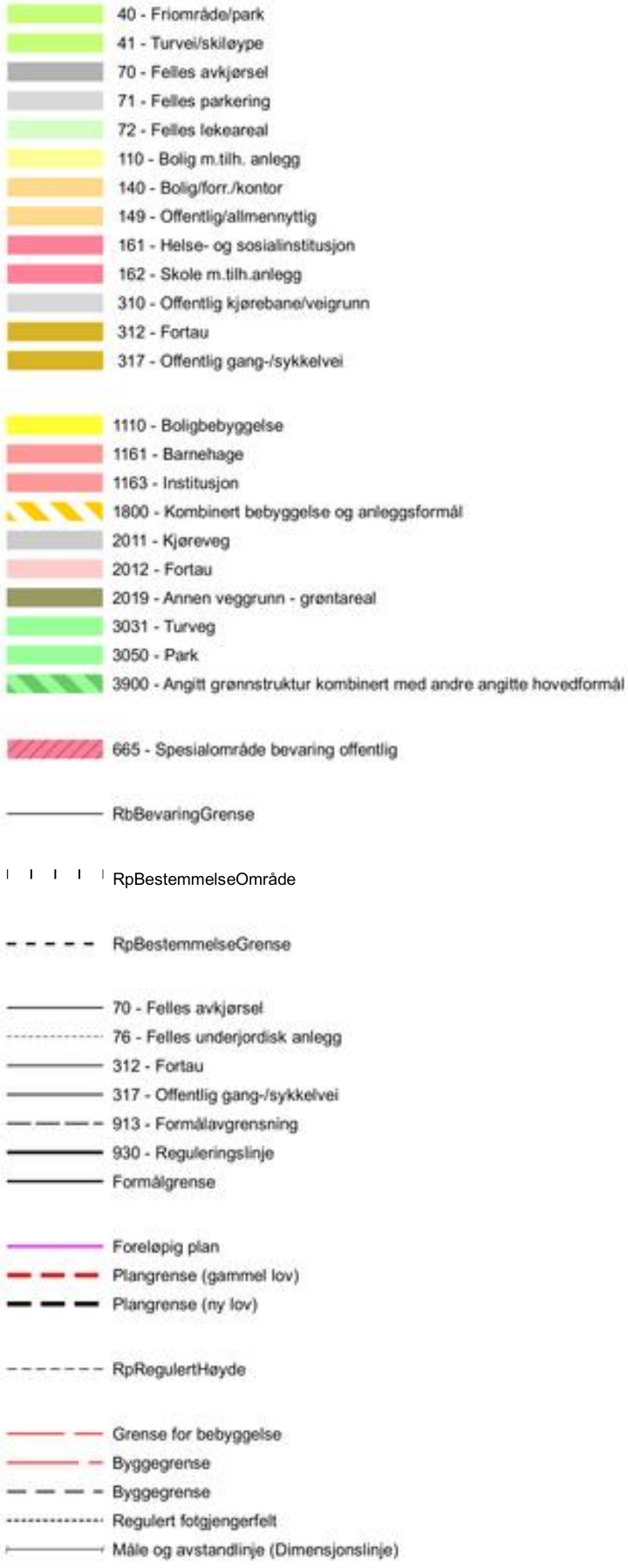
Kommentar:

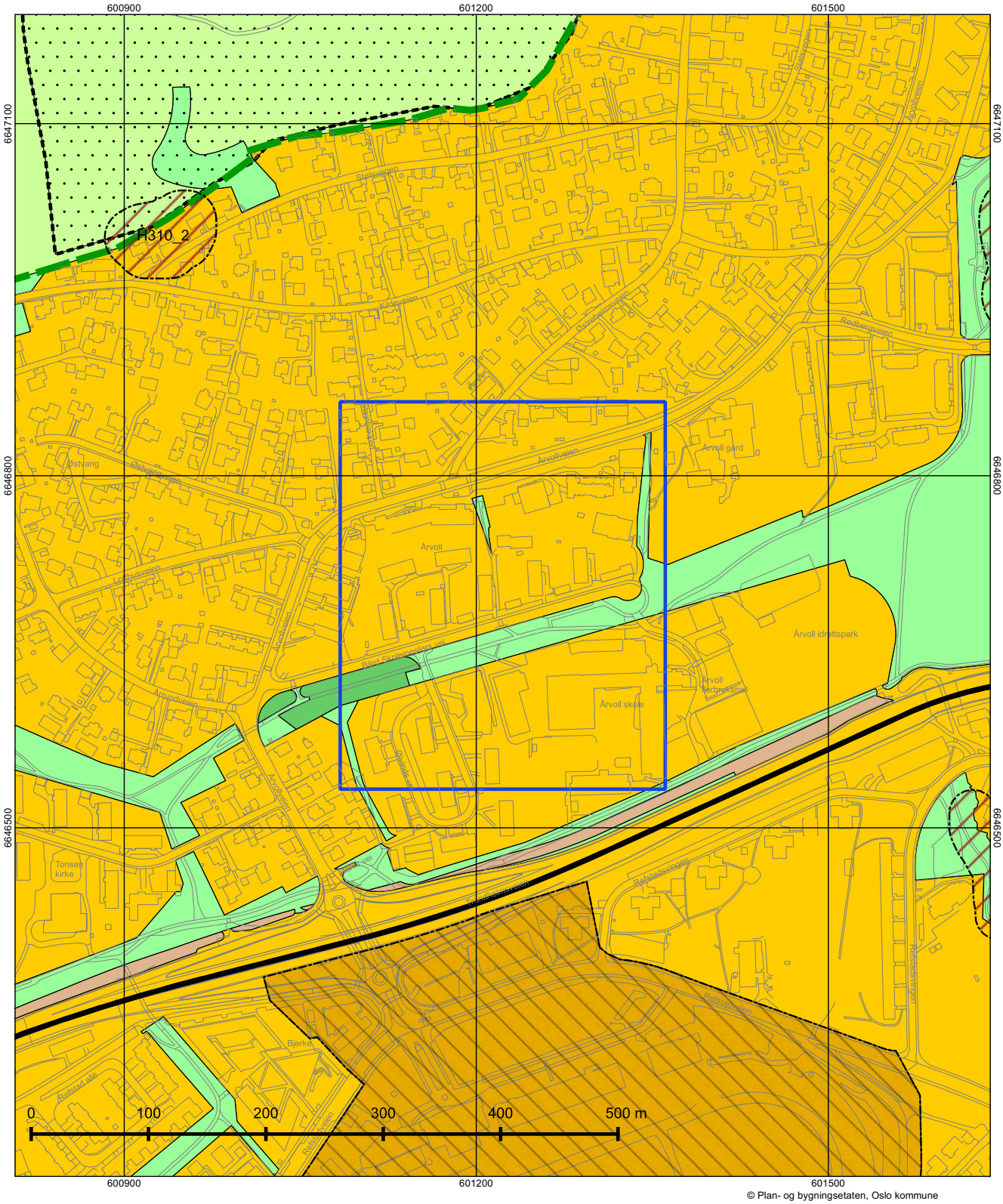
Gnr/Bnr: 87/12

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600900
601200
601500
6647100
6646800
6646500
H310_2
Årvoll
Årvoll gård
Årvoll idrettspark
Årvoll skole
Årvollveien
Årvollskogen
Årvollbakken
Årvollstua
Årvollhaugen
Årvollåsen
Årvollstubben
Årvollbråten
Årvollbrenna
Årvollbanen
Årvollbrua
Årvollbrekka
Årvollbrekkene
Årvollbrekkene
Årvollbrekkene

Tegnforklaring - kommuneplan



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210398
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	23.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-87/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

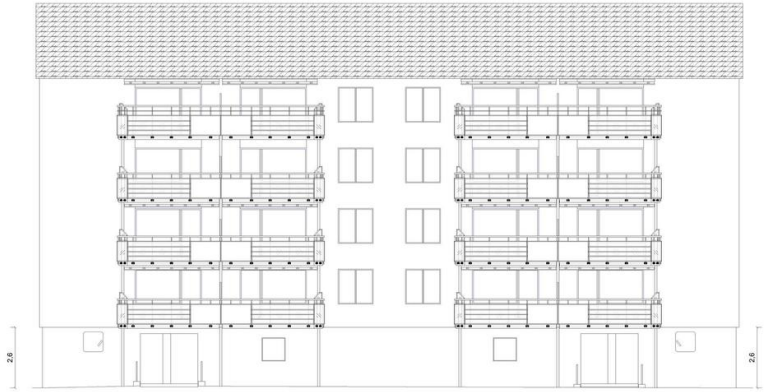
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210398

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

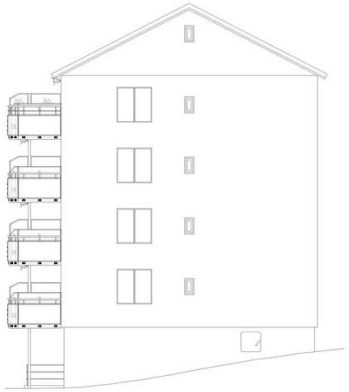
A 02-1416 A



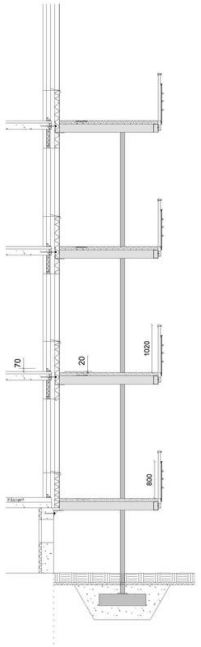
FASADE VEST



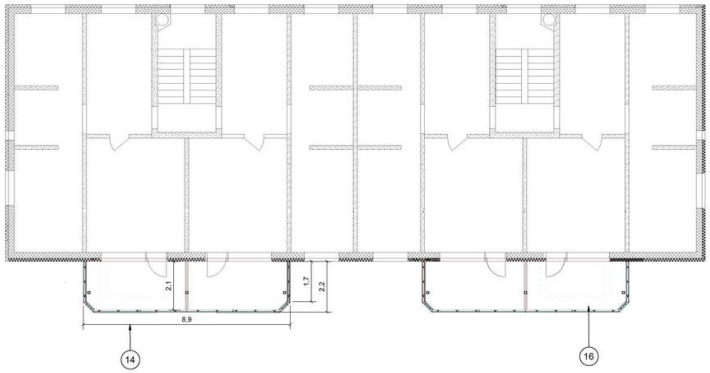
FASADE SYD



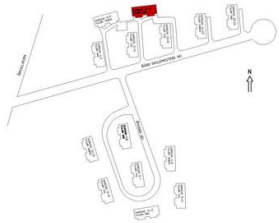
FASADE ØST



TYPISK SNITT 1:50



TYPISK PLAN



A	NY DESIGN REKKVERK	8.6.2012	AH
REV.	ANT. ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

SØKNAD OM TILTAK

ÅRVOLL VEST BORETTSLAG
BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14 OG 16
OSLO
GNR/BNR: 87/12

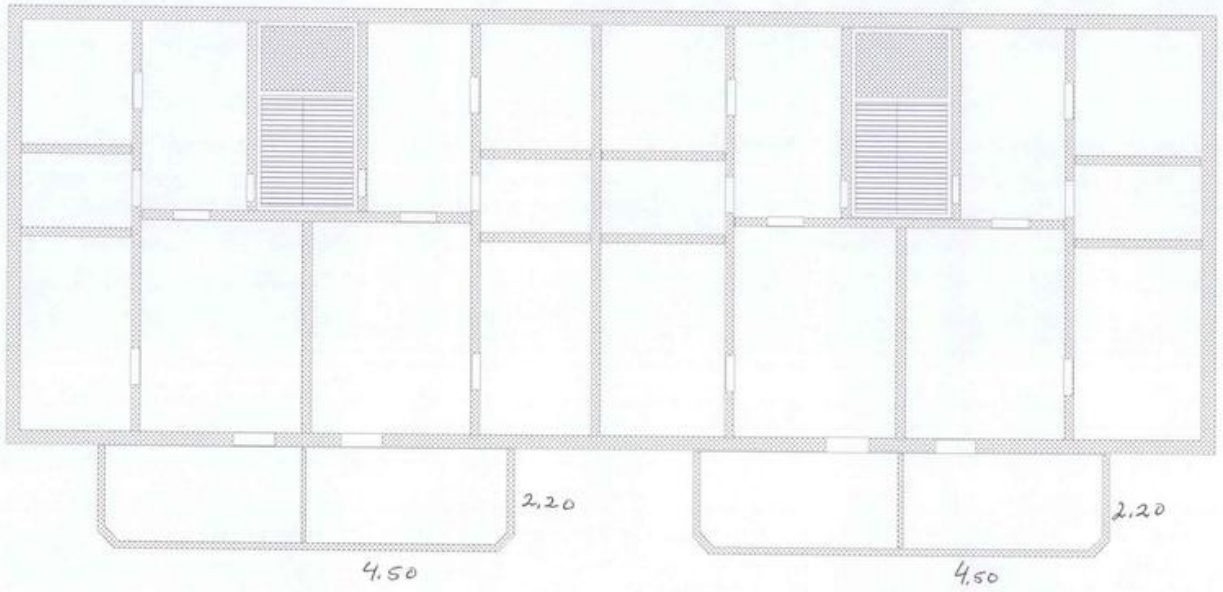
BALCO AB
Ajvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533099

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV, CHECKAD AV
12303	ANDERS HAHNE
DATUM	ANDRAD
27.3.2012	MICAEL BENGTSSON

PROJEKT
NYE BALKONGER M REKKVERK

TEGNINGEN GJELDER:
PLAN, FASADER, SNITT - NY SITUASJON

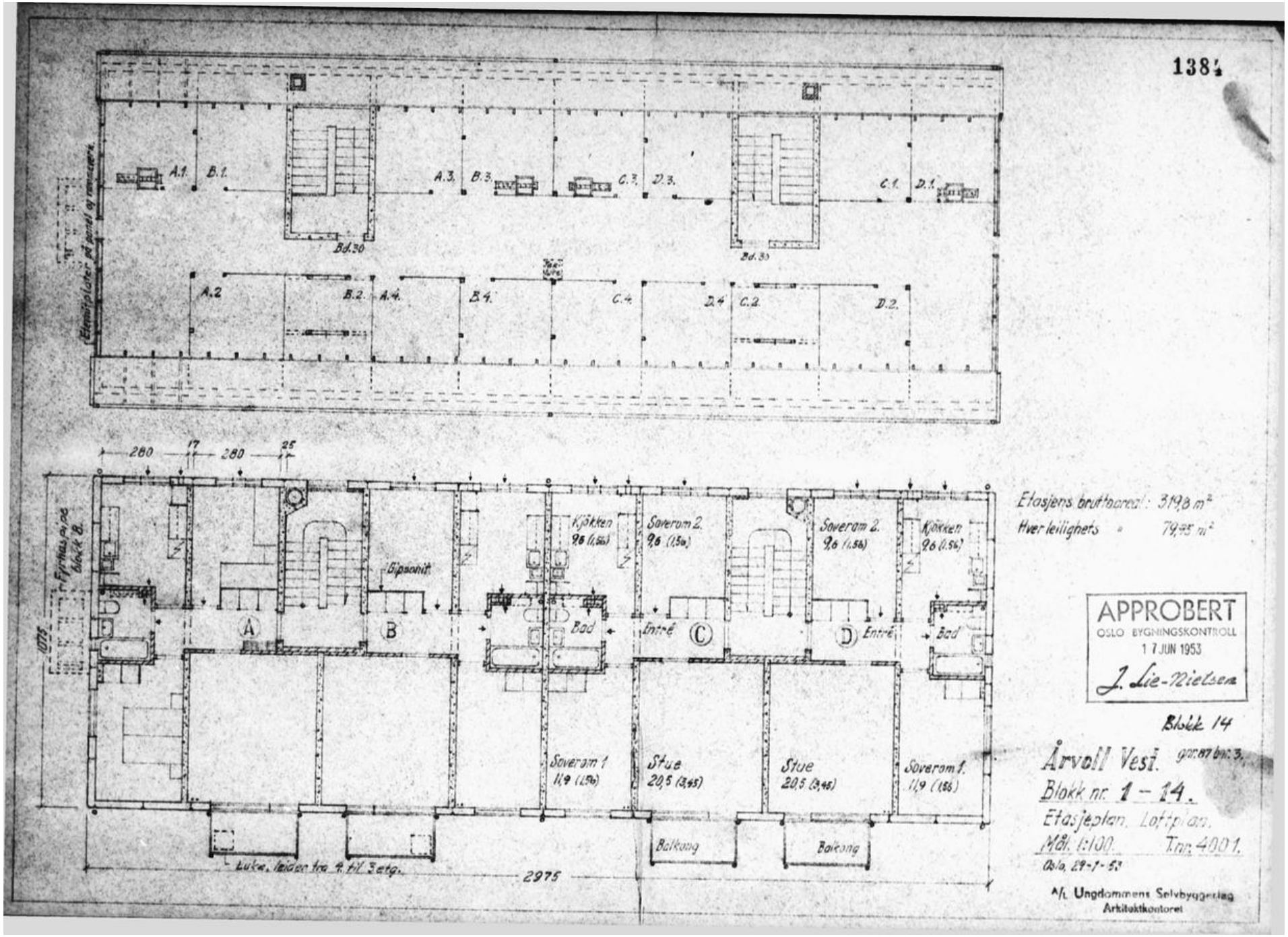
SKALA	NUMMER	REV.
1:100 (A4 1:200)	A 02-1416	A



MOTTATT
21. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Metalfox Ltd AS	Denne tegning må ikke uten min tillatelse vises til tredjeperson eller kopieres.		
Plantegning blokk 1 - 14	MÅL: 1 : 100	Tegnet av: A. Grøven	Dato: 12-09-93
	Tegningsnummer: 4900-36		

1


138
A.1
B.1
A.3
B.3
C.3
D.3
C.1
D.1
Bd.30
Bd.30
A.2
B.2
A.4
B.4
C.4
D.4
C.2
D.2
Etasjens bruttoareal: 319,8 m²
Hver leilighets " 79,95 m²
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 JUN 1953
J. Lie-Nielsen
Blokk 14
Årvoll Vest gnr. 87 bnr. 3,
Blokk nr. 1 – 14.
Etasjeplan. Loftplan.
Mål. 1:100. Tnr. 4001.
Oslo, 29-1-53
A/L Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret
2975
Luke, leiden fra 4. til 3 etg.
Balkong
Balkong
Soverom 1
11,9 (1,56)
Stue
20,5 (3,45)
Stue
20,5 (3,45)
Soverom 1.
11,9 (1,56)
Bad
Entré
Bad
Entré
Kjøkken
9,6 (1,56)
Soverom 2.
9,6 (1,56)
Soverom 2.
9,6 (1,56)
Kjøkken
9,6 (1,56)
Gipsvegg
A
B
C
D

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210398
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	23.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 14
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-87/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210398

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

.87	12
Blokk 14	

Byggherre

2. Ungdommens [redacted]

Selvbyggerlag

Torpet 7

Tomt nr.: 14/16 til Bård Skeiemyrsvei

Parsell nr.: Sted: Arvoll vest

Ferdigattest: 25.1958

ARKIV:

Veiattest: 17/7-53	Kloakkattest:	Feierattest: 17/7/53	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 6/5-53
						Retur: 26/5 53

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
16/3 53	4347		Ansvb. 108/222	18/7-53 Anton N. Nøvstad (990)
6/8-53			Avlsn. gravav	Vedl. bl. 1
2/5 53	1384		Våningshus (6 blg)	15/6-53 L IX. 11/5 – 1-3+7-8+11-13.
			Nabovarsel, vedl. Bl. 2.	
			Gravning	12/5-53 Muntlig orden
4/9-53			Mate. Lill	Vedl. Bl. 1.
9/9-53			Grunnmuring & Kont 1/6/9	VJ
			Bjelkelag 1/6/9	22/12-53
31/8-55	1408		Ledig	
			Tilsk. dkg. mangler	23/11-56
6/2-57	3022		Skr. fra Helsic.	Vedl. bl. 1.
8/12-66			Skriv fra sivilforsvaret - Mangler ved tilfluktsrom	6.0.9/12 –
			Skriv fra Bærumslaget Arvoll ved Ungdommens Selvbyggerlag	
			Tilskrevet atte mangler ved tilfluktsrom. Forfall innen 1/8-67	14/12-66

1 etg:	319.5 m²
2 etg:	— · — m²
3 etg:	— · — m²
Kj. etg:	— · — m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
I:	5/8

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Berglund, Jan Arne
Svevegen 24

2330 VALLSET

Dato: 23 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9302013-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	BÅRD SKOLEMESTERSVEI 14-16 0	Eiendom:	87/12//9
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
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Kopi til: USBL

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312860-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | 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:	Multibygg 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balco AB
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201204331-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 - 28	Eiendom:	87/12/0/0
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
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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 byggteknisk 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

Rapport til Oslo bygningskontroll

Bygherre: M. S T B L

Gnr. bnr. Mstr.nr.	Arbeidssted
8713	Harald Hvst.

Blokk H. 2 boenhet

Avvik fra godkjent tegning

Kjeller for H = 2,25

Gulvet i bomrom

~~Kan ikke~~

Godkjent til

bosetningsgjelder

Kan ikke

Oslo, den ... / ... 19 15-11-56

Underskrift

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. B. 50000. 10-53. R. A.

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

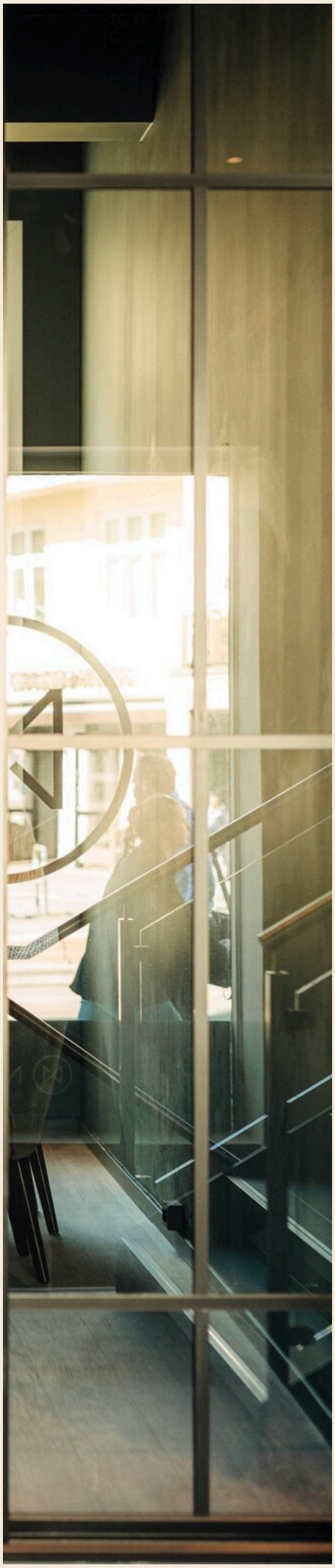
Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0399/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bård Skolemesters vei 14 0590 OSLO
Matrikkel: Gnr 87, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: