NORDVIK

Øivinds vei 16

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Øivinds vei 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 3-roms leilighet med vestvendt balkong -Oppusset i 2017/18 -Parkeringsleie*-Varmtvann/fyring inkl. -Nær marka

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 387 059,-**
Fellesgjeld	**427 424,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 048,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

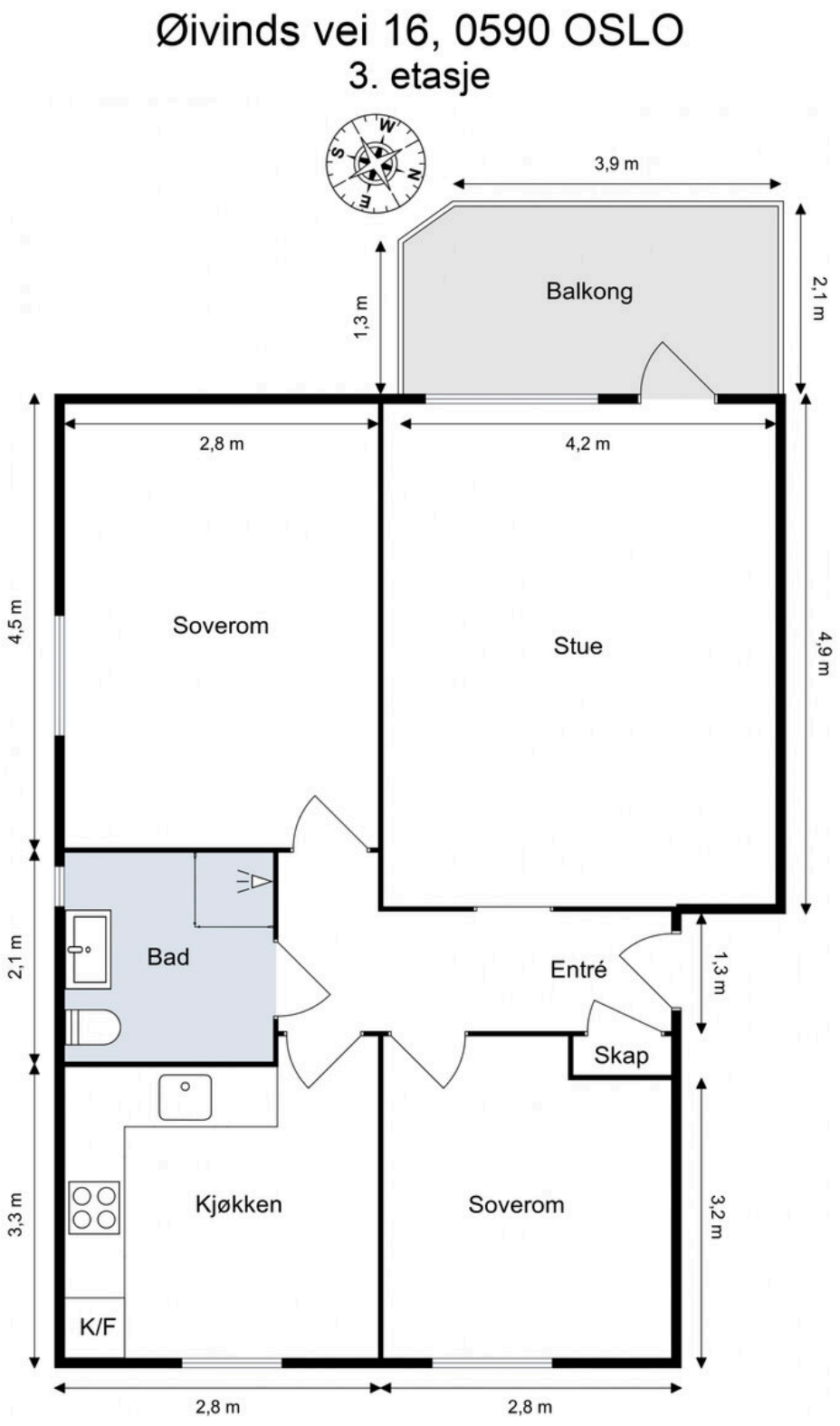
Kort fortalt

En lekker og innbydende 3-roms endeleilighet i 3. etasje, beliggende sentralt på populære Årvoll. Leiligheten ligger i rolige omgivelser, og er i 2017 pusset opp med nytt kjøkken levert av KVIK, lyse og moderne gulv, slette vegger og modernisert baderom.

Kvaliteter:
-Leiligheten ble pusset i 2017-2018
-Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget i 2025
-Lyst og lekkert Kvik-kjøkken fra 2017
-Vestvendt balkong på ca. 9 m² med gode solforhold
-Varmtvann, fyring og kabel-tv ink. i felleskostnadene
-Mulighet for leie av parkering
-Leiligheten disponerer 2 romslige boder
-Felles sykkelrom, vognrom og rom for fryser/kjøleskap
-Veldrevet borettslag
-Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, skoler, barnehager og dagligvare
-Nærhet til Lillomarka som har mye å by på sommer som vinter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

























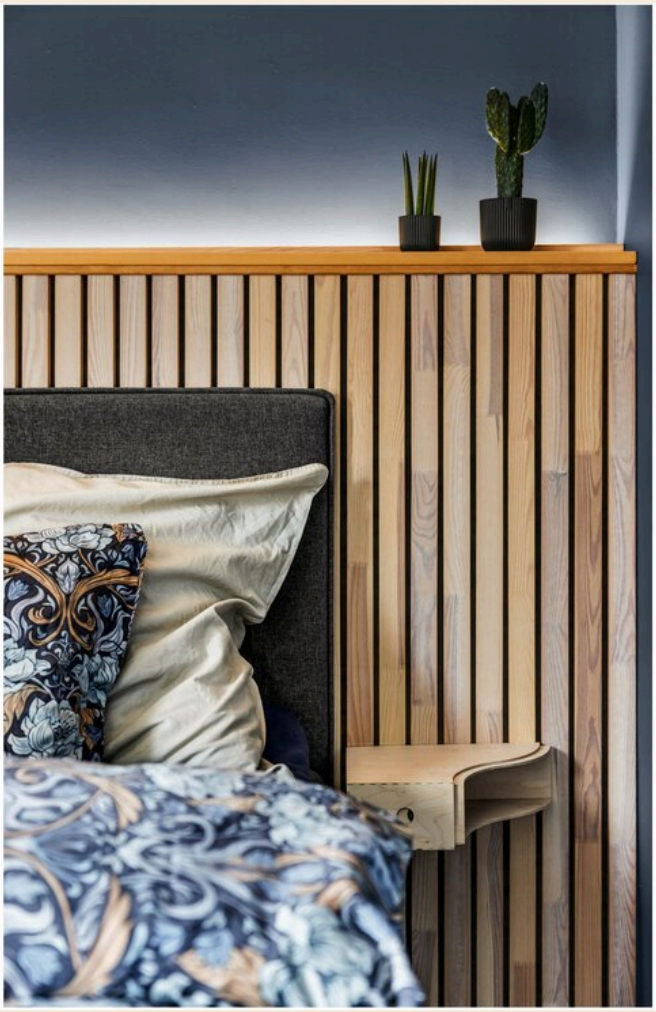













Eleanor Oliphant
fint







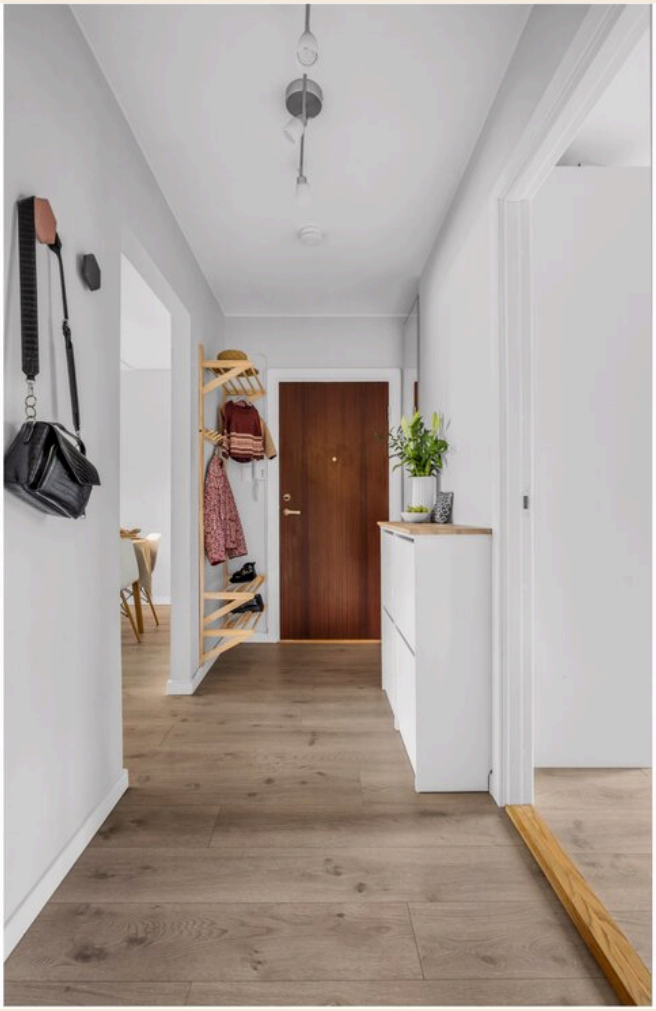



MINE
MUMMIDALEN

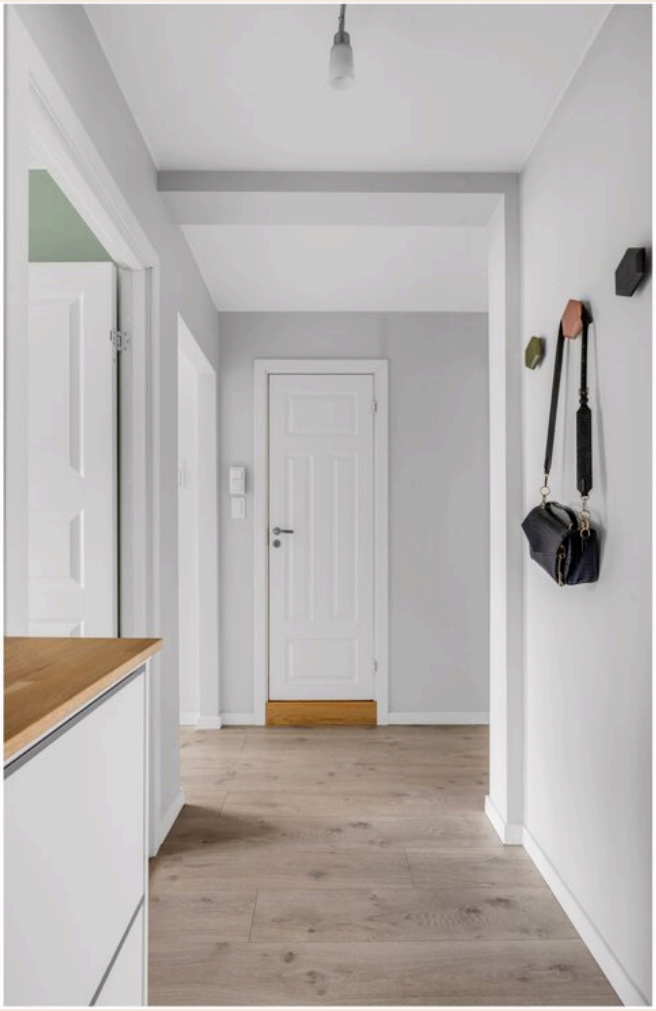














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0004/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Øivinds vei 16, 0590 OSLO
Gnr 87, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 174 i Årvoll Vest Borettslaget, org.nr. 948609096

Selgere
Mariell Wathne
Morten Flisnes

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
427 424,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 377 424,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 387 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 396 559,- (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: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 9 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Innhold
- SELGERS INTERVJU -

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Vi kommer til å savne beliggenheten og nærheten til marka. Vi har hatt mange fine treningsturer opp på Grefsenkollen, samt mange fine turer i Lillomarka. Vi har fått fem fine år og skulle gjerne hatt flere om det ikke var for at vi skal ut av byen. Kort vei til butikker, restauranter og badeplasser, og kun en liten busstur ned til sentrum med veldig god kollektivdekning. Vi har hatt det så koselig med mye sosialt, spesielt ute på verandaen som

har sol fra 12-13 og helt til ca 22. Veldig hyggelige naboer, og for oss har det vært en perfekt leilighet å etablere seg i, — vi er jo en mer når vi flytter ut.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
Du når Grefsenkollen på en halvtime dør til dør, så der har vi hatt mange treningsturer. Hatt mange fine turer i Lillomarka, spesielt til Årvollåsen, Trollvann, glassverket og Linderudkollen. Der kan du også ha trappeløp opp hoppbakken, og blir belønnet med veldig god utsikt på toppen. Det er flere markahytter med servering. Ellers har vi hatt mange fine trilleturer i området Årvoll/Tonsenhagen. Årvolldammen er ca 7 min spasertur, og der finner du en av svært få badeplasser i Oslo med blått flagg.

Hvem er naboene?
Her finner du mennesker i alle aldre. Både eldre og unge nyetablerte med og uten barn. Vi har fått flere vennskap vi tar med oss videre.

Litt om nærområdet:
Hyppige bussavganger, med god dekning generelt. 3 matbutikker, blomsterbutikk, apotek, frisør, tannlege, bibliotek, cafe og restauranter innen 3-5 min gange. 2 treningssentre i 3 min gange. Veldig mange barnehager i området, 3 stykker i 3 min gangavstand. Bademuligheter i Årvolldammen (7 min å gå) og isdammen. Flere skoler, nærmeste er nabo til borettslaget.

-

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt overbygget balkong på ca. 9 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

KJØKKEN:
Moderne kjøkken fra Kvik med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er belysning over benkeplaten som gir gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Over kokeplassen er det montert kullfilterventilator. Boligen er også utstyrt med waterguard og komfyrvakt.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet ble lett overflateoppusset i 2024, med ny silikonering i dusjhjørnet samt montering av ny baderomsinnredning. Rommet er innredet med klosett, servant plassert på baderomsinnredning, speil med belysning samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med "gulvflate" målt til 9 m², samt en kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2025.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2025.
Innerdører: Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m og i stuen til 2,48 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har 75 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. I tillegg er det to garasjelag i borettslaget med til sammen 72 garasjeplasser. Borettslaget har 4 ladestasjoner for el-bil.

Det er 10 ladeplasser i Bård Skolemesters vei.

Modernisering og påkostninger
- Bad renovert i regi av borettslaget i 2004/2005. Utskiftning av rørstammer og nye rør, sluk og avløpsrør ble montert. Ny membran og tettesjikt.
- Oppgradert og fornyet el-anlegg i 2013.
- Leiligheten pusset opp med nytt gulv, fornyelse av vegger og tak i 2017/2018
- Nytt kjøkken i 2018 med utvidelser i 2022 inkl. ny stikkontakt montert av Elektriomportøren via tjenesten spot-on 07.12.2022
- Lett overflateoppussing av bad i 2024 med ny silikonering av dusjhjørne og ny baderomsinnredning. Montering av downlights og lys i speil - gjennomført av Storo Elektro AS
17.01.2024.
- Etterisolering av fasade og montering av nye vinduer og balkongdører i 2025 i regi av borettslaget ved Front Entreprenør.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Elektro AS for montering av takbelysning i 2024. Egeninnsats ved maling av tak og for montering av nye baderomsmøbler i 2024 med fornying av silikonfuger rundt dusj. Skifte av baderomsvindu i regi av borettslaget i 2025. Bad totalrenovert av borettslaget i 2004/2005. Rørstammer byttet ut og nye rør, sluk og avløpsrør ble montert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over, i regi av borettslaget i 2004/2005.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle andelseiere mottok et våtromssertifikat med beskrivelse av arbeidet, men dette har vi ikke klart å spore opp. Forøvrig standard løsning for alle baderom ble valgt i borettslaget.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør - etterisolering av fasade og utskiftning av vinduer, balkongdører og inngangsdører. Arbeidet er utført i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ved Steinbakken Entreprenør AS i 2018. Rehabilitering av drensledninger.

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: Lysmestern AS 02.09.2013 Sluttkontroll etter montert el-opplegg på balkong og stikkontakt tilkoblet markise. 11.03.2017 montering av ny måler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 11.03.2017.

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? I forbindelse med kjøp av leiligheten i 2020. Nordvik.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Nylig økt i forbindelse med rehabilitering av fasaden.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 1958. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue
- Gardiner

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 716,75 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 7 048,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 7 048,-

Herav:
Felleskostnader 4 750
Avdrag felleslån 590
Renter felleslån 1 708

*Objekt: Leie av parkeringsplass (2400 - 6) 150,-

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 1 256 245,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 024 979,- 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

Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett.

Borettslaget

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

VEDLIKEHOLDSPROSJEKT
Det er et pågående vedlikeholdprosjekt i borettslaget. Prosjektet inkluderer etterisolering og og overflatebehandling av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører og oppgradering av inngangspartiene. Prosjektet vil kunne starte opp etter sommerferien/høsten 2024. Total byggetid vil være ca 14 måneder. Det vil bli montert stillas i forbindelse med fasaderehabiliteringen, mens vinduer og balkongdører skiftes fra leilighetenes innside.

Kostnadsrammen som er beskrevet innkallingen til generalforsamlingen innebærer en økning i fellesgjeld per leilighet på kr. 312.500. Dette vil øke felleskostnadene med kr. 1.077 per måned.

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.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

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 427 424,-pr. 01.02.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369021234, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 25.02.2026: 95 743 185
Andel av saldo: 427 425
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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 16 476 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 Øivinds vei 16 - 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.

Ny Årvoll nærsenter ligger i kun 1 minutts gange fra boligen. Her finner du blant annet Apotek1, Rema 1000 og Evo treningssenter som åpner nå i august. 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 ny storbylegevakt som åpnes til høsten ved Sinsenkrysset, 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon datert 15.06.53 som omhandler oppføring av våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.84 som omhandler garasje for 6 biler.

Det foreligger ferdigattest datert 14.07.06 som omhandler rehabilitering av bad.

Det foreligger ferdigattest datert 02.08.13 som omhandler utskifting balkonger.

Det foreligger tillatelse datert 20.09.24 som omhandler rehabilitering.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986. 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:
Øivinds vei 16 - riving og oppføring av garasjer
Saksnummer: 202600173

Øivinds vei 1-22 - riving og oppføring av garasjer
Saksnummer: 202600175

Pågående plansak:
RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06789
Status: Saken er avsluttet

Refstadveien 60 - 74 - Planforslag til politisk behandling - Næring
Saksnummer: 201915380 - Reguleringssak
Mottatt sak: 23.09.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06893
Status: Saken er avsluttet

Refstadveien - Utarbeidelse av planforslag - Oppgradering av Refstadveien til bygate
Saksnummer: 202315585 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.10.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06830
Status: Saken er avsluttet

Refstadveien 15 m.fl. (Bjerke Torgbyen) - utarbeiding av planforslag
Saksnummer: 202213772 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.09.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06905
Status: Saken er avsluttet

Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen) - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202213600 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.09.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06705
Status: Saken er avsluttet

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

948609096/174:
27.02.2026 - Dokumentnr: 228332 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 833,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 795,- 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 7. mars 2026

Megler
Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

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).

Øivinds vei 16

Nabolaget Årvoll skole/Tonsen kirke - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**4 min**
820 elever, 41 klasser	0.4 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**11 min**
548 elever, 39 klasser	0.9 km
Disen skole (1-7 kl.)	**17 min**
515 elever, 31 klasser	1.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	**17 min**
688 elever, 39 klasser	1.4 km
Bjerke videregående skole	**21 min**
464 elever	1.8 km
Kuben videregående skole	**7 min**

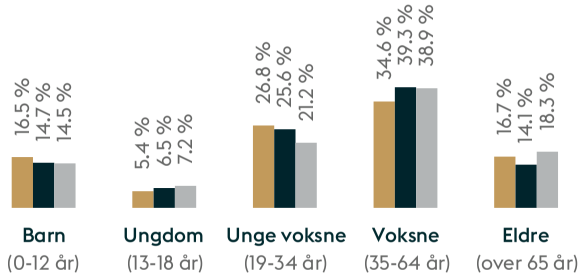
Offentlig transport

Bjerke	**2 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
Sinsenkrysset	**17 min**
Linje 12, 17	1.6 km
Vollebekk	**21 min**
Linje 4, 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	2 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.7 km

Barnehager

Årvoll barnehage (1-5 år)	**4 min**
27 barn	0.4 km
Årvollveien barnehage (1-5 år)	**5 min**
50 barn	0.4 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5...	**5 min**
60 barn	0.4 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	4 min
Årvollparken balløkke	7 min
Fitness24Seven Bjerke	5 min
Puls Bjerke	5 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 84/100



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

Øivinds vei 16 , 0590 OSLO

OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 13

Andelsnummer 174

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 07.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1520 **Referansenummer:** YB3945

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bad renovert i regi av borettslaget i 2004/2005. Utskiftning av rørstammer og nye rør, sluk og avløpsrør ble montert. Ny membran og tettesjikt.
- Utført elektriske arbeider på balkongen i 2013.
- Leiligheten pusset opp med nytt gulv, fornyelse av vegger og tak i 2017/2018
- Nytt kjøkken i 2018 med utvidelser i 2022 inkl. ny stikkontakt montert av Elektriomportøren via tjenesten spot-on 07.12.2022
- Lett overflateoppussing av bad i 2024 med ny silikonering av dusjhjørne og ny baderomsinnredning. Montering av downlights og lys i speil - gjennomført av Storo Elektro AS 17.01.2024.
- Etterisolering av fasade og montering av nye vinduer og balkongdører i 2025 i regi av borettslaget ved Front Entreprenør.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 9 m². Plastfliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon, forblendet med fasadeplater og innfelt glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 106 cm.

Boligblokk bygget i 1958. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m og i stuen til 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant plassert på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svigbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005/06. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider fra 2005/06.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

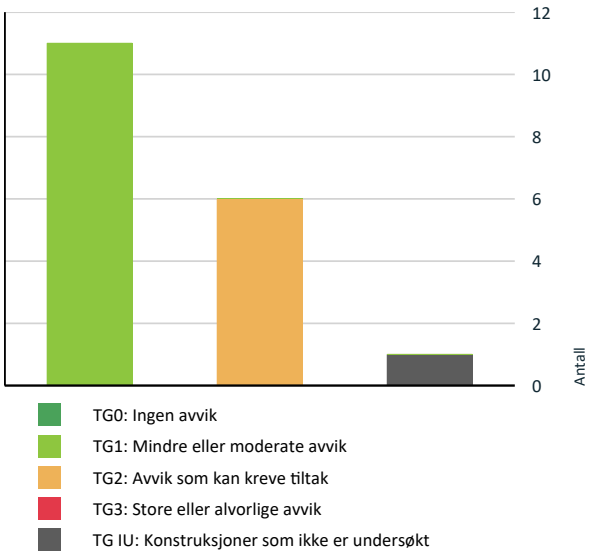
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2025.

TG 1 Dører

Kommentar

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2035.

- Vinduer og balkongskyvedør ble skiftet i regi av borettslaget i 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 9 m². Plastfliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon, forblendet med fasadeplater og innfelt glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 106 cm.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m og i stuen til 2,48 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

- Det registrere noe avflassing av maling på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Kommentar

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant plassert på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svigbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005/06. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider fra 2005/06

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsdøren er plassert innenfor våtsonen. Det er ikke mulig å fastslå om materialer rundt dørpartiet er tilstrekkelig fuktbeskyttet med våtromsmaling. Overflatene ser visuelt bra ut. Våtrommet vurderes imidlertid å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å montere dusjkabinett på eldre bad for å redusere risikoen for fuktskader. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden er satt med hensyn til konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredet med klosett, servant plassert på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svigbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det har blitt utført elektriske arbeider på balkongen i 2013.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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

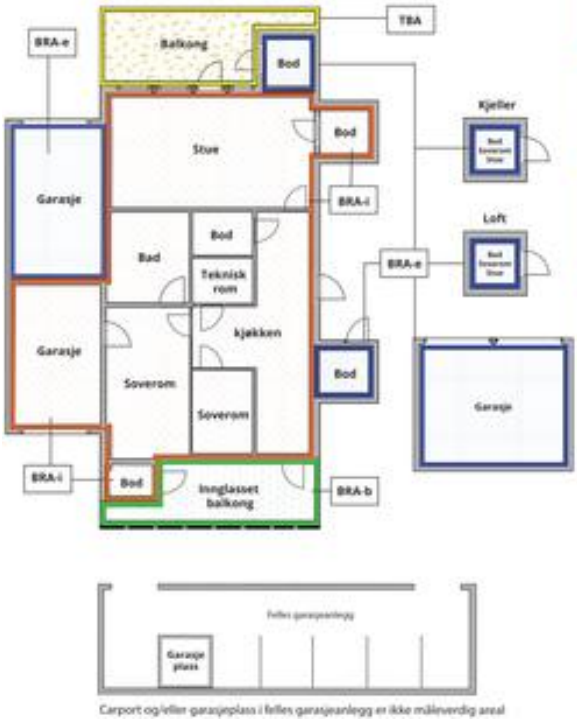
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						9	9
3. etasje	66			66	9		66
Kjeller		5		5			5
SUM	**66**	**5**			**9**	**9**	**80**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bad, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 9 m².
- 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, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Mariell Wathne	Kunde
	Morten Kaldhussæter Flisnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	13		0	16476.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øivinds vei 16, 0590 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Årvoll Vest, Org.nr: 948 609 096

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948609096		BOLIGBYGGELAGET USBL Organisasjonsnummer: 950 285 680	Mariell Rosøy Wathne og Morten Kaldhussæter Flisnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
174	74 558	*31.12.2025*	427 964	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP3425213			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mariell Rosøy Wathne	9578-5999-4-2820040	2026-03-04 08:56:18
Morten Kaldhussæter Flisnes	9578-5993-4-2722057	2026-03-03 15:04:55

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øivinds vei 16, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mariell Wathne, Morten Flisnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2020

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storo Elektro AS for montering av takbelysning i 2024. Egeninnsats ved maling av tak og for montering av nye baderomsmøbler i 2024 med fornying av silikonfuger i hjørner og rundt dusjsjikt. Skifte av baderomsvindu i regi av borettslaget i 2025. Bad totalrenovert av borettslaget i 2004/2005. Rørstammer byttet ut og nye rør, sluk og avløpsrør ble montert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over, i regi av borettslaget i 2004/2005.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle andelseiere mottok et våtromssertifikat med beskrivelse av arbeidet, men dette har vi ikke klart å spore opp. Forøvrig standard løsning for alle baderom ble valgt i borettslaget.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør - etterisolering av fasade og utskiftning av vinduer, balkongdører og inngangsdører. Arbeidet er utført i 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ved Steinbakken Entreprenør AS i 2018. Rehabilitering av drensledninger.

---

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: Lysmestern AS 02.09.2013 Sluttkontroll etter montert el-opplegg på balkong og stikkontakt tilkoblet markise. 11.03.2017 montering av ny måler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: 11.03.2017

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

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

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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? I forbindelse med kjøp av leiligheten i 2020. Nordvik.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Nylig økt i forbindelse med rehabilitering av fasaden.

---

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?

Nei

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: 20-0004/26

enova

Energiattest



Adresse **Øivinds vei 16, 0590 OSLO**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266238**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80218656**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **13**
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 **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **93,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 327 kWh**



Øivinds vei 16, 0590 OSLO

Detaljering

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



Øivinds vei 16, 0590 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: 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.

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.:**	33/197	**Fødselsdato eier:**	22.04.1992
Øivinds vei 16		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	07.04.1992
0590 OSLO		**Eiere:**	Morten Flisnes, Mariell Wathne		
Organisasjonsnr:	948 609 096	**Andelsnr:**	174		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 198**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 750
	Avdrag felleslån	590
	Renter felleslån	1 708
Objekt:	Leie av parkeringsplass (2400 - 6)	150

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):	427 424	Gjeld siste årsoppg.:	427 964
Klient ajourf. lån:	95 743 185,16	Klient gj. s. årsoppg.:	95 864 043

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369021234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 25.02.2026: 95 743 185

Andel av saldo: 427 425

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/

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
Andelsnr:	174	Partialobligasjonsnr:	174

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954
Gårds/bruksnr:	87/13
Bygningstype:	LB

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Vest	**Vår ref.:**	33/197	**Fødselsdato eier:**	22.04.1992
Øivinds vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	07.04.1992
0590 OSLO	**Eiere:**	Morten Flisnes, Mariell Wathne		

Organisasjonsnr: 948 609 096

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16476

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



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

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

Vedtekter

for

Årvoll Vest Borettslag org nr 948 609 096

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 5. april 2005

Sist endret 30.mai 2022

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.

9-8 Generalforsamlingen skal godkjenne innsetting av flere vinduer på eiendommen gnr/bnr 87/50
Grunneier (gnr 87 bnr 50) har ikke rett til å sette inn flere vinduer i byggets næringsdel med fasade mot Årvoll Vest brl (gnr 87 bnr 12). Forbudet gjelder så lenge virksomheten er basert på aktiviteter om kvelden og eventuelt natten (f.eks. treningssenter, døgnåpent legesenter). Dersom næringsdelen kun skal brukes til virksomhet på dagtid (f.eks. regnskapskontor, eller dagåpent legekontor), så kan flere vinduer tillates etter godkjennelse fra Årvoll Vest brl, som ikke kan nekte dette uten saklig grunn. Grunneier har heller ikke rett til å bygge hus over bakken på skravert område i vedlagte kart uten samtykke fra Årvoll Vest brl. Denne heftelsen er begrunnet ut fra behovet for å hindre sjenerende innsyn til leiligheter i Årvoll Vest brl.

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.

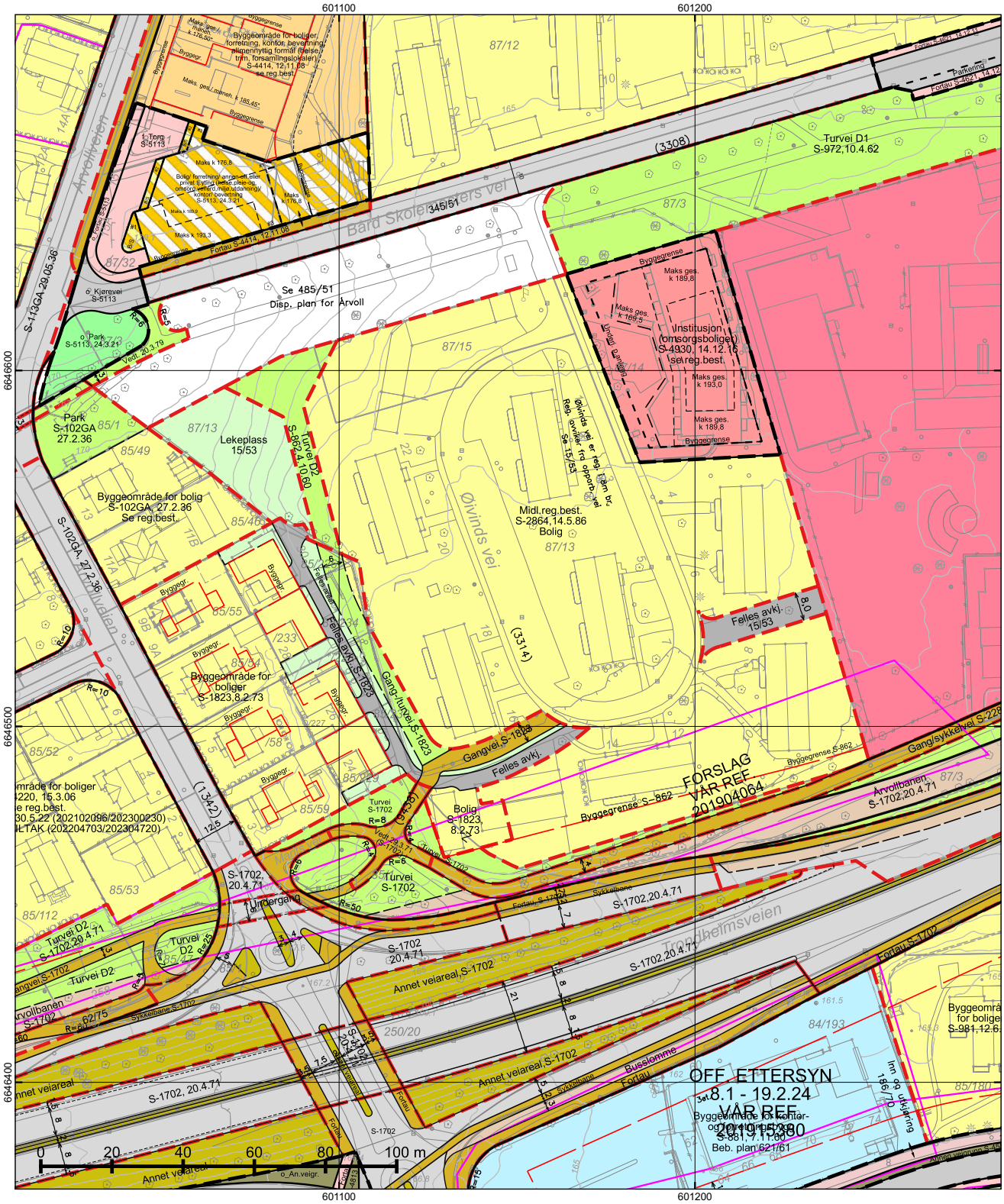
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

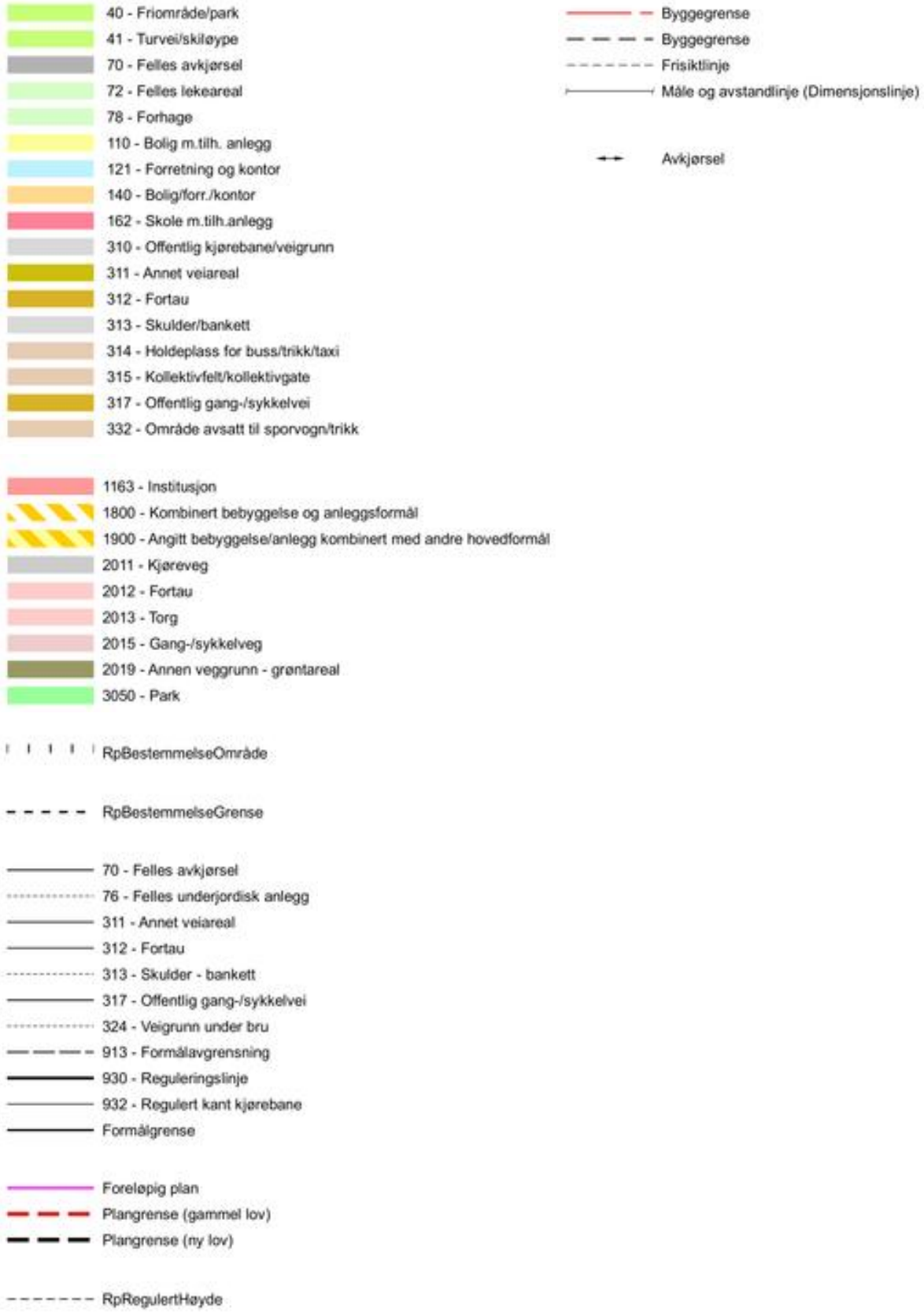
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

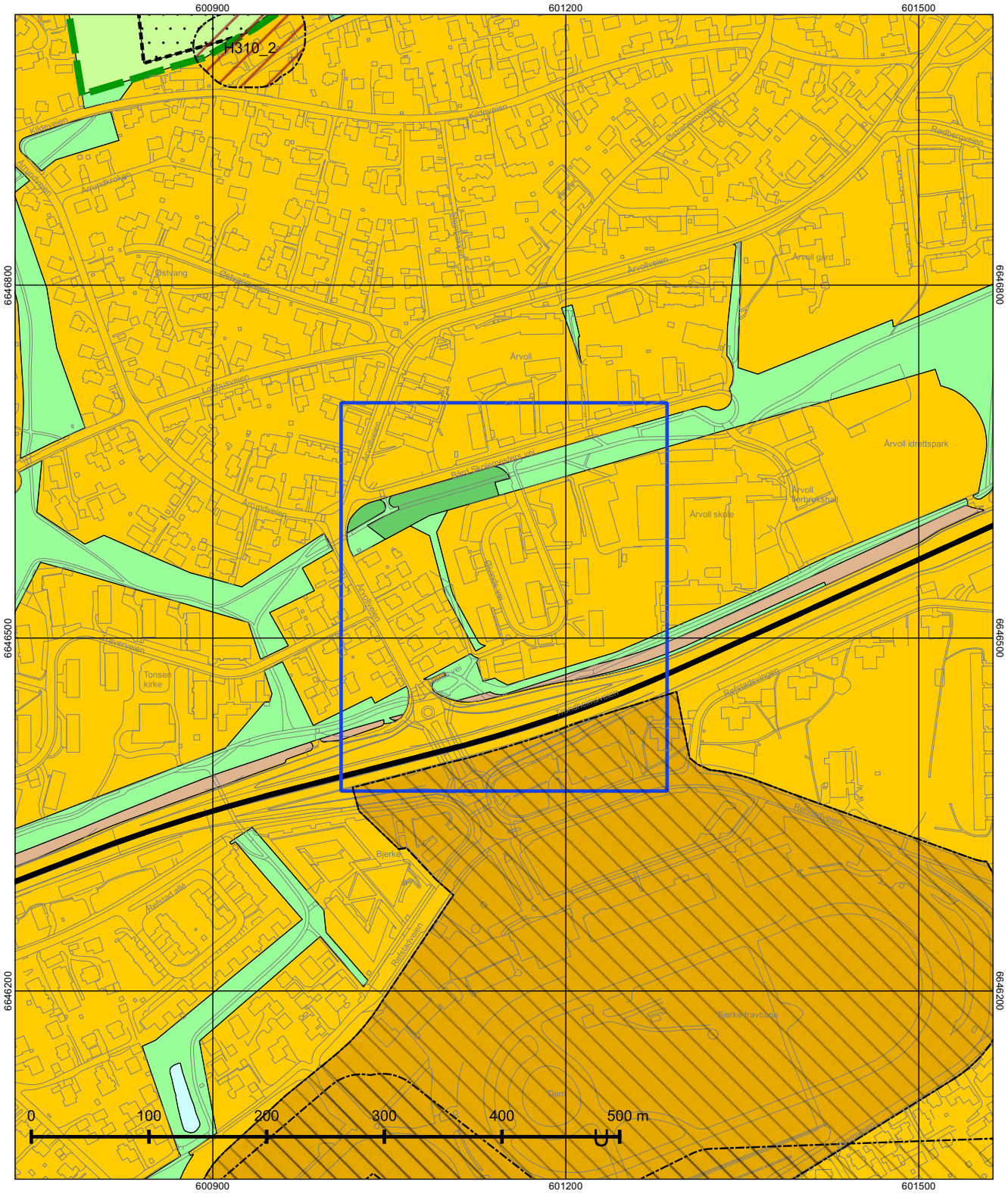
PlottID/Best.nr: 153673/ 86527477
Deres ref.:
Adresse: Øivinds vei 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/13

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153673/86527477
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

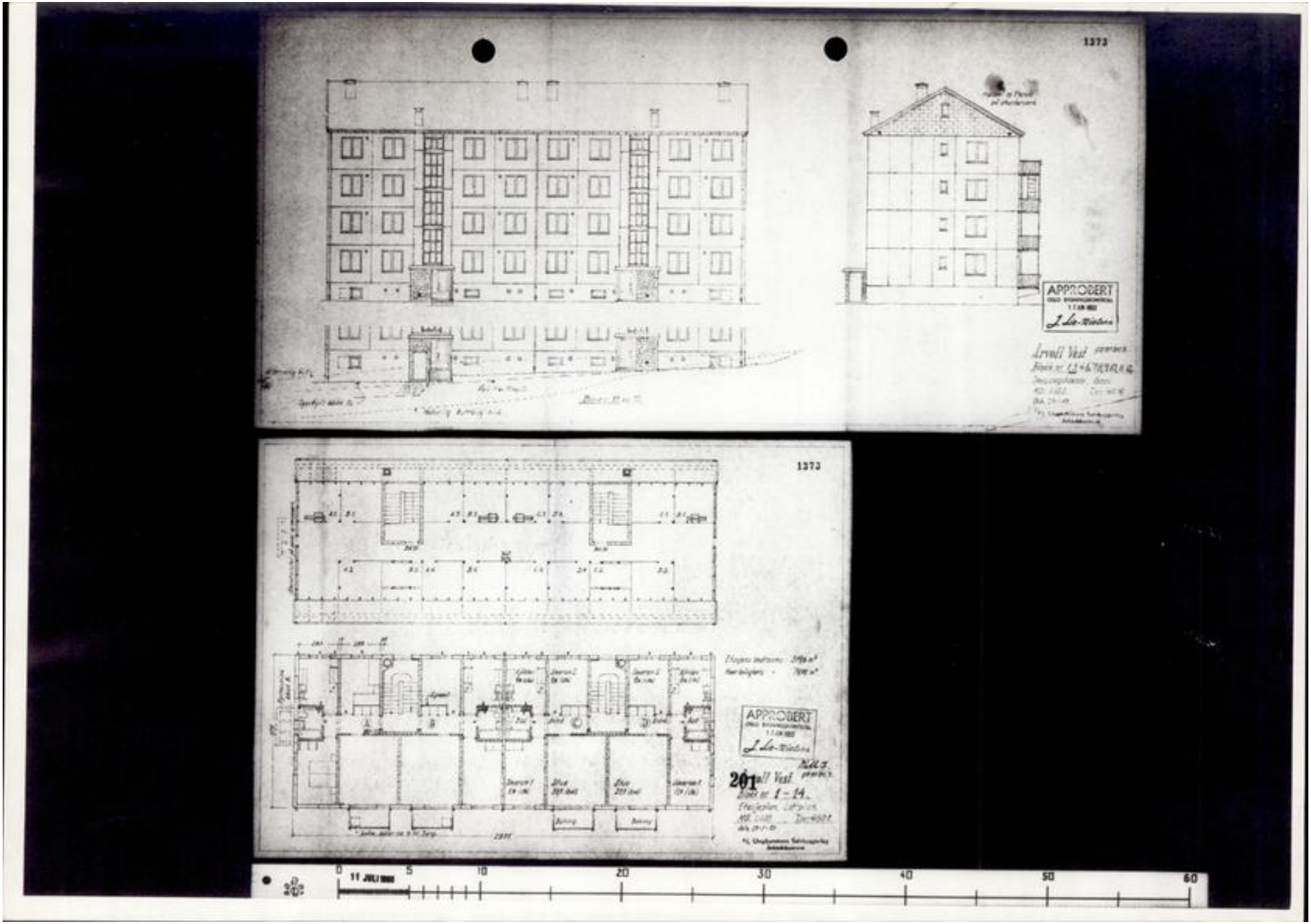
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan 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.

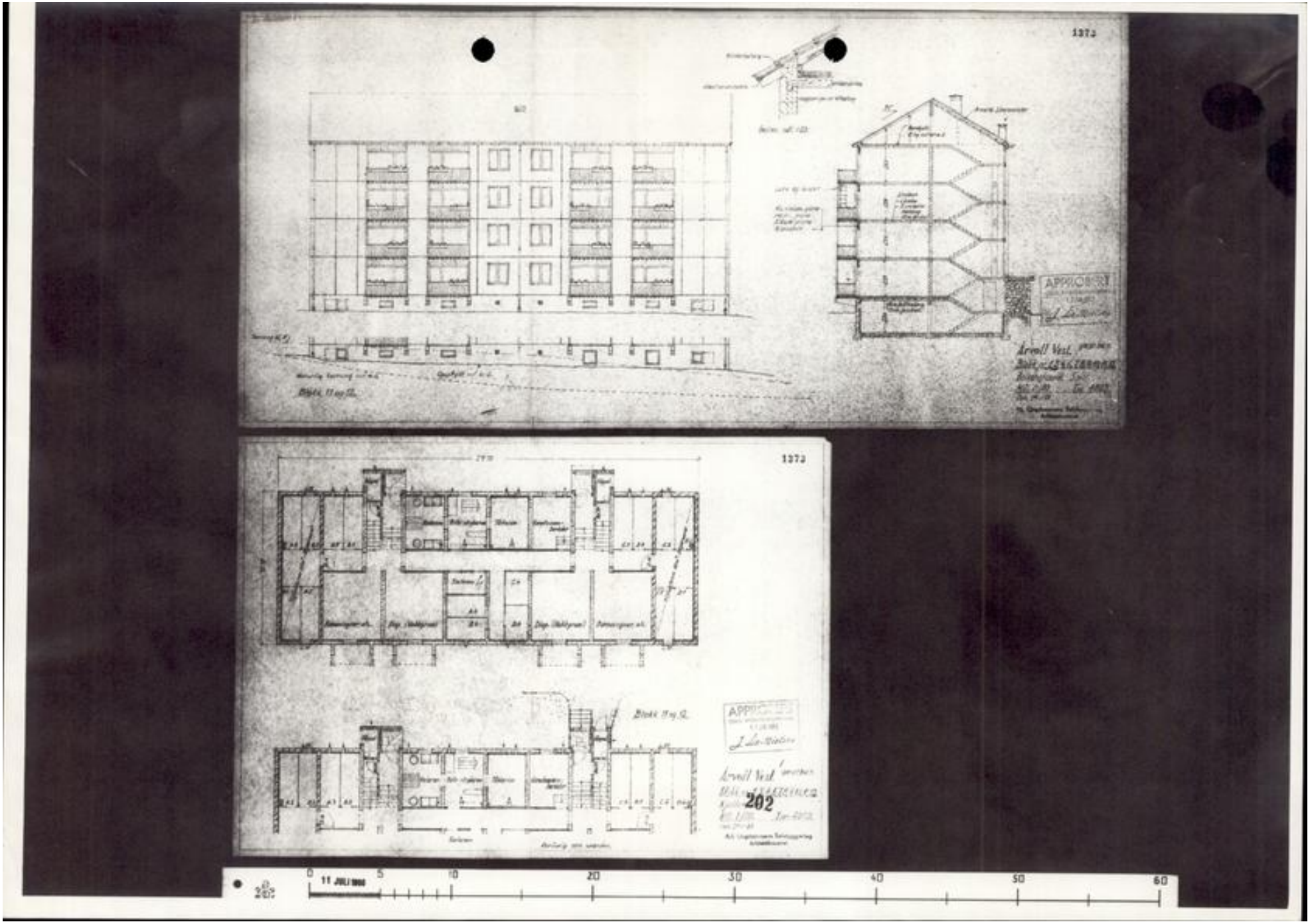
§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også 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.

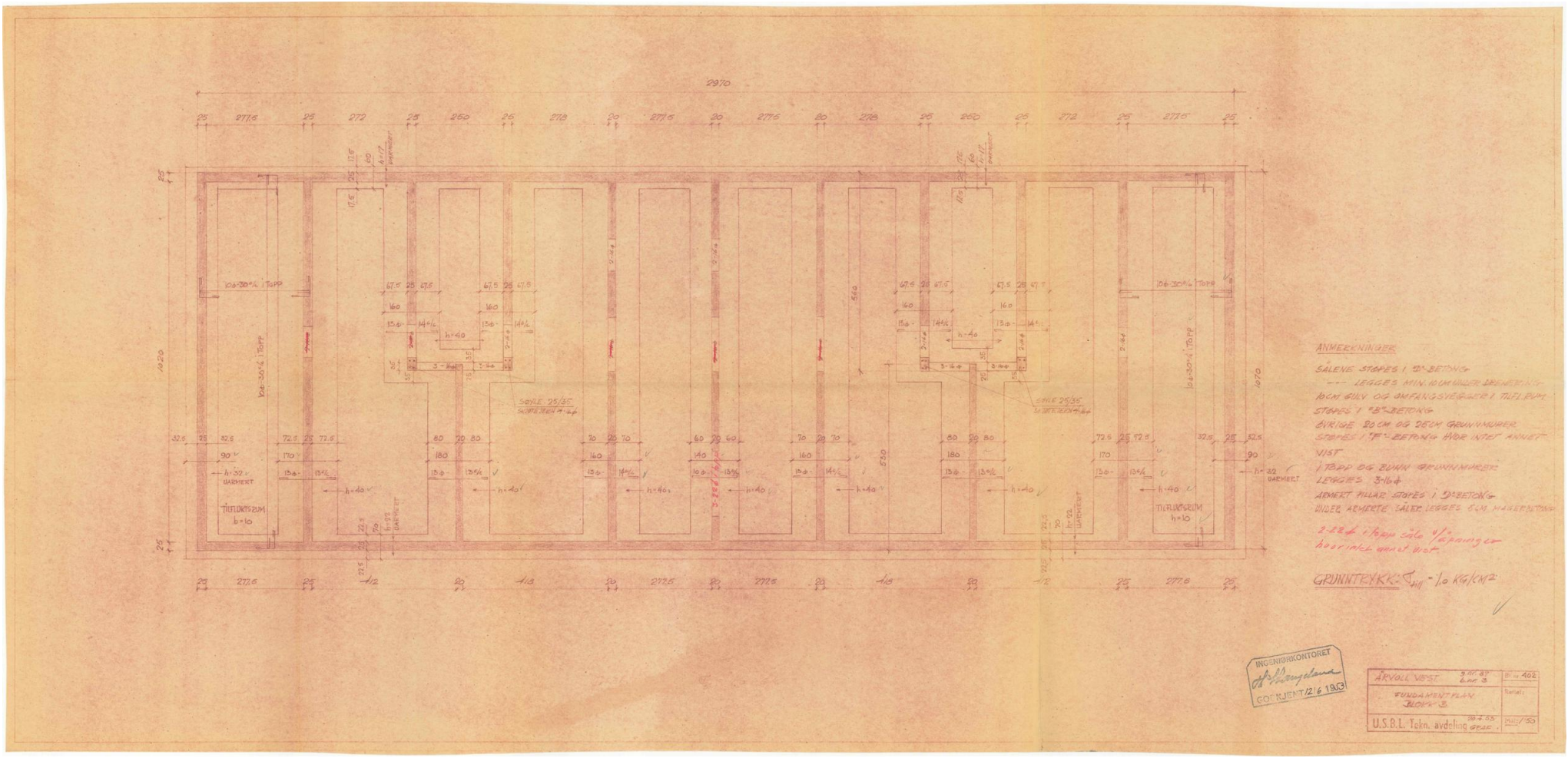
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende 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.


1373
APPROBERT
1373
APPROBERT
201
0 5 10 20 30 40 50 60


1373
APPROBERT
1373
APPROBERT
202
11 JULI 1960
0
5
10
20
30
40
50
60


2970
1020
1070
560
530
SØYLE 25/35
SØYLE 25/35
TILFLUKTSRUM
b=10
TILFLUKTSRUM
h=10
ANMERKNINGER
SÅLENE STØPES I "A"-BETONG
--- LEGGES MIN. 10CM UNDER BRENNERIVÅ
10CM GULV OG SMØRFANGSVEGGER I TILFLUKTSRUM STØPES I "B"-BETONG
ØVRIGE 20CM OG 25CM GRUNNMURER STØPES I "F"-BETONG HVOR INTET ANNET VIST
I TOPP OG BUNN GRUNNMURER LEGGES 3-16Φ
ARMERT PILLAR STØPES I "D"-BETONG
MIDLERTIDIG ARMERTE SÅLER LEGGES 6CM MASSEBETONG
GRUNNTRYKK: σ = 10 KG/CM²
INGENIØRKONTORET
MOTTATT 12/6 1963
ÅRVOLL VEST
FUNDAMENTPLAN
AKSE 3
U.S.B.L. Tekn. avdeling

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 14 JULI 2006

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasjer for 6 biler

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Øivinds vei	Gnr.87,bnr.13	83/3662

Byggherre

A/L Årvoll Vest Garasjelag
v/Arne Dahl
Øivinds vei 18

0590 OSLO 5

KV/KL

Ansvarshavende

Ing. Helge A. Løkke
Waldemar Thranes gate 8

0171 OSLO 1

Dato 23.november 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Metalfox Ltd AS
V/ Audun Groven
6533 Kårvåg
6533 KÅRVÅG

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930040055	93/59800

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Vivi Larsen	24. november 1993

Arbeidssted : 087/0013 Øyvindsvei 16-18
Byggherre : Årvoll Brl. v/Bjørn Johansen, Øyvindsvei 22, 0590 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig utførelse i h.h.t. approberte tegninger og innsendte fargeforslag.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.

Det må oppsettes levegger mellom balkonger som sammenbygges, for å hindre innsyn. Leveggene skal ha en høyde på minst 1,80 m og avtrappes ytterst.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende være godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Årvoll Brl.V/Erik Hoel
Furuveien 95

0678 OSLO

Dato: 23 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9302001-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	ØYVINDSVEI 16-18 0	Eiendom:	87/13//2
Tiltakshaver:	Årvoll 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

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
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5.
Sentralbord 41 72 00

A p p r o b a s j o n

JLN/KRW
Jnr. 1373/53 87/3 blokk 3

Ad: g.nr. 87, b.nr. 3 blokk 3.
Anmelder: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontor, Selvbyggerveien, Årvold.
Eier: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Torggt. 9, Oslo.
Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

En henviser til skriv fra Oslo bygningskontroll av 24/4 1953 med avskrift av brev fra departementets branntekniske konsulent, og Oslo brannvesens uttalelse av 30/11 1952. Videre vedlegges gjenpart av Oslo brannvesens uttalelse av 11/2 1953 og Oslo helseråds uttalelse av 13/2 1953.

Likeledes vedlegges gjenpart av uttalelse fra Oslo stedlige arbeidstilsyn av 23/3 1953.

Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,4,7,8,11,12 og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskrif av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarmning selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 15. juni 1953.

Harald Wildhagen

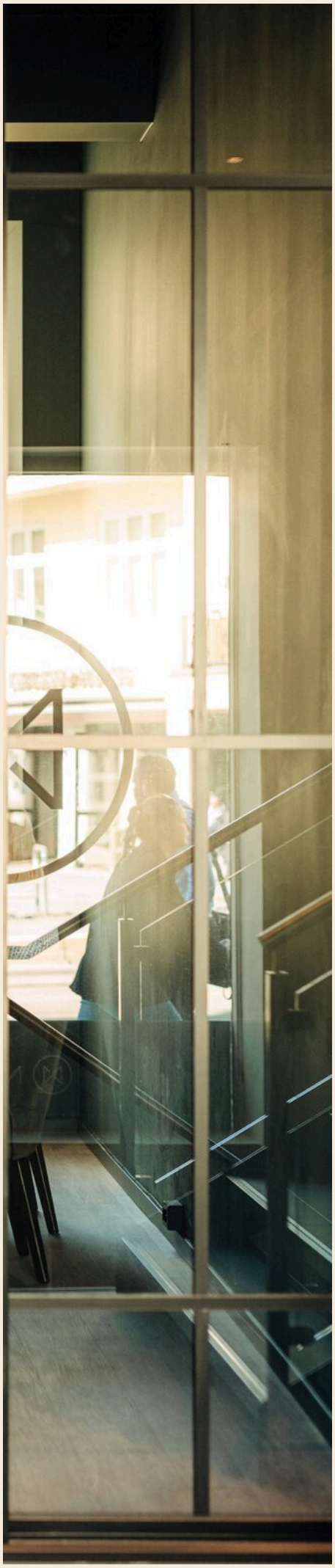
Jan Lie-Nielsen

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: 20-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øivinds vei 16 0590 OSLO
Matrikkel: Gnr 87, bnr 13 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468