NORDVIK

Årvollia 23

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Årvollia 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, påkostet 2-roms m/stor, solrik balkong - Peis - Garasjeplass - Flott beliggenhet m/Lillomarka som nærmeste nabo

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**113 510,-**
Totalpris	**4 610 647,-**
Fellesgjeld	**47 137,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 063,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

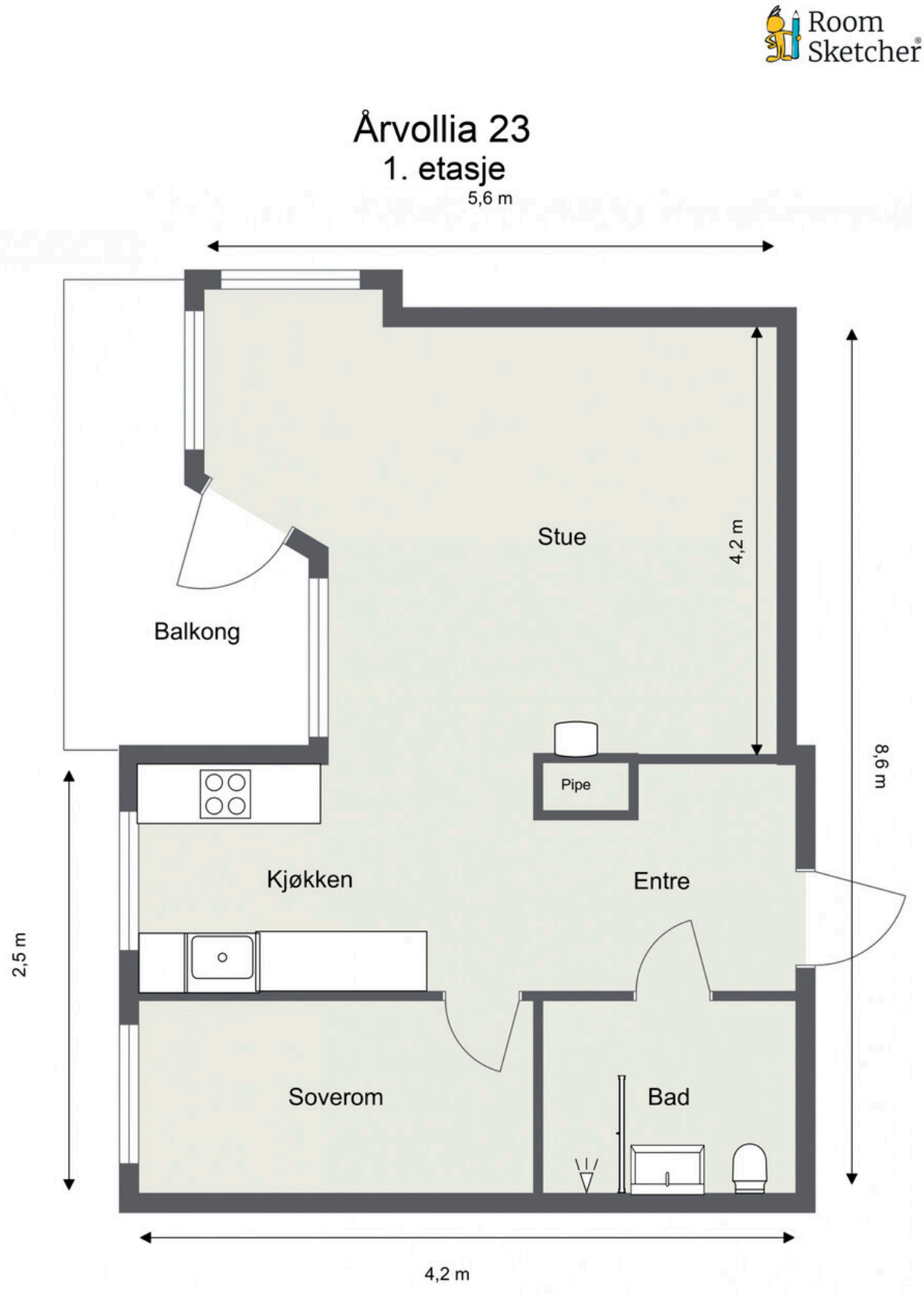
Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre 2-roms leiligheten, rolig og attraktivt beliggende i blindvei på Tonsenhagen, med nærhet til offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Leiligheten ligger høyt og fritt på et høydedrag og kan by på flott utsikt. Boligen inneholder bl.a. en innbydende entré med rikelig garderobeplass, lys og åpen stue med utgang til en solrik balkong, lekkert kjøkken fra 2019, delikat og romslig soverom og et pent bad fra 2019. Store vindusflater og peis bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

- Peis
- Lekker endeleilighet
- Kjøkken og bad 2019
- Garasjeplass følger bolig
- Solrik balkong med nydelig utsikt
- Gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad
- Godt med gjesteparkeringer
- Svært barnevennlig og rolig beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 53.5 kvm



Dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning og ikke en målbar plantegning






































ÅRVOLLIA
27 - 25

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0073/22

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Årvollia 23, 0591 OSLO
Gnr 87, bnr 46, snr 14 i Oslo kommune

Selger
Martin Bøen Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
47 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 497 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 610 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad.
BRA-e: 3.5 kvm. Bod.
Total BRA: 53.5 kvm.
TBA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold fra ca. kl 13 til 20.00 i sommerhalvåret.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 3,5 kvm.

Standard
Entre: Lys og innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Ved inngangsdøren er det montert porttelefon.

Stue: Romslig stue med gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement. Peisen tilfører rommet både varme og en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en flott terrasse på ca. 9 m². Delikate og harmoniske fargetoner skaper en behagelig atmosfære.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken med malte, sorte, glatte fronter og stilrene glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, samt laminatplater på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Bad: Lekkert flislagt baderom totalrehabilitert i 2019 med servantinnredning med skuffer og hel porselensservant, stort speil med belysning. Vegghengt toalett og glassvegg mot dusjsonen. Det er klargjort el rør for håndklevarmer på vegg mot entrè. Opplegg for vaskemaskin med vannkran, avløp og strømkontakt.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmefolie i gang, kjøkken og stue. Varmekabler i baderom.
- Det er montert moderne veggpeis tilkoblet eksisterende pipeløp av murt teglskorstein.
- Leiligheten har fungerende oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Leiligheten har nytt rør rør anlegg med fordelerskap i baderom med avrenning. Det er nye avløpsrør av plast i leiligheten.
- Oppgradert elektrisk anlegg og sikringsskap (plassert i fellesgang) med automatsikringer og 3 x 25 amp hovedsikringer. Det er nye brytere, regulatorer og stikkontakter i leiligheten

Parkering
Hver leilighet disponerer en fast garasjeplass, som er merket med leilighetens nummer. Parkering av biler tilhørende beboere i Årvollia skal skje på fast plass i garasjebygget. I garasjebygget gjelder enveiskjøring med innkjøring fra Årvollia 11.

Utleie av garasjeplasser skal fortrinnsvis skje til beboere i Årvollia. Garasjeplasser kan bare leies av personer som ikke bor i Årvollia dersom det ikke er behov for leie blant beboerne i Årvollia. Slikt leieforhold kan maksimalt inngås for ett år av gangen og skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Ved utleie er eieren ansvarlig for at leietaker retter seg etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkeringsplassen skal primært brukes for kortidsparkering for besøkende i Årvollia.

Det er i tillegg gateparkering i området, i tråd med gjeldende parkeringsbestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
2019: Totalrenovering av leilighet.

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
2025: Ny utelampe utenfor nr. 9
2025: Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 9-11 og nr. 13-15
2025: Garasjetak – Utskifting fug
2025: Rengjort ventilasjonsvifter 1-27
2024: Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 1-3 og nr. 5-7
2024: Ny innmat i sikringsskap i bomberom i nr. 15
2024: Nytt e-skap i nedre garasje
2024: Vedlikeholdsspyling og kontroll av avløpsrør
2024: Tilsyn av fyringsanlegg og ildsteder, feiing
2023: Inngått ny katodisk avtale
2023: Vask av fasade og balkongfronter
2023: Ny pipevifte i nr. 17 og nr. 25
2023: Nye røykvarslere i alle leiligheter og trappeoppganger
2022: Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
2022: Installering av LED-armaturer i garasjen
2021: Maling av alle trappeoppganger
2019: Utbedring av utvendig VA i nr. 5, 7, 9 og 11
2018: Utbedring av varmekabler i gangveier
2017: Installering av stamkabler for tilkobling av ladestasjoner
2016: Nytt takbelegg
2016: Utskiftning av alt blikk
2015: Inngangspartier og -dører slipt og oljet
2012: Ekstra utelampe montert utenfor nr 5
2011: Overvannsrør fra garasjetak lagt under bakken
2011: Betongrehabilitering av garasjeanlegg
2011: Planting av 15 furuer og 15 graner
2010: Ny motor/drivverk til garasjeport, nedre garasje
2009: Planting av 9 furuer og 10 graner
2009: Oppgradering av lekeplass (fra 1997)
2006: Nytt ventilasjonsanlegg for alle oppganger
2005: Belysning bak blokkene med bevegelsesdetektorer
2005: Nye garasjeporter og nytt drivverk
2004: Nye inngangspartier med montering av porttelefonsystem
2003: Utvidelse av balkong med 10 cm
2003: Etterisolering av alle yttervegger
2003: Utskiftning av alle vinduer og balkongdører
2003: Betongrehabilitering inkl. Katodisk beskyttelse for balkonggulv og hjørnesøyler
2003: Nye fasadeplater

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LUKASZ BUDNY 913 175 425

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK rørservice

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Selskapet gikk konkurs, finnes bilder av prosessen

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Skiftet balkongbord egeninnsats - 2026

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: Byttet defekt termostat, byttet 3 stk dimmere i stue, spisestue, soverom. Byttet defekt komfyrvakt. Danor Elektro - 9.02.24. Direkte Elektro AS El arbeider i forbindelse med renovasjon av leilighet - 10.12.2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Man kan installere lader på seksjonens plass.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Felles garasje, noe løsnet murpuss og mindre lekkasjer på enkelte plasser. Gjelder ikke denne leiligheten sin plass.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Minimal opphøyning på et veldig begrenset område rett under dagens stuebord. Antas å være laminat som ligger tett, og kun merkbart i skjøt mellom disse to bordene. Det er ikke funnet skjevheter rundt eller andre steder i leiligheten.

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? Oppgitt i salgsoppgave, og dokumenter fra takstmann.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Se punkt 4. i selgers egenerklæringsskjema.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

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:

Mur- og betongkonstruksjoner, med malt panel på balkongvegger og platekledninger på fasader. Etasjeskiller i bygget er av betongkonstruksjoner.

- Det er NorDan vinduer i malt treverk med 2 lags isolerglass og utvendige lakkerte aluminiumsprofiler.
- Terrassedør i treverk med isolerglass
- Hoveddør i finert teak.

- Innvendige gulv har bred laminat parkett
- Innvendige vegg og himlinger har malte glatte overflater.
- Det er nedforet himling i entrè og kjøkken med Downlights belysning
- Innerdører er sortmalte fyllingsdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger > Det er ikke dokumentert om det er brukt underliggende banemembran eller smøremembran på gulv og det er ingen synlig membran eller klemring i sluket. Vegger har Litex våtromplater med smørmembran og bånd i skjøter. > Årsak: Mangler dokumentasjon.

Ventilasjon > Det er ventil i vegg til normal oppdriftsventilasjon. > Årsak: Oppdriftsventilasjon gir liten utskifting av luft > Konsekvens: Det anbefales å montere mekanisk vifte, hvis dette godkjennes av sameiet.

Dokumentasjon for våtrom > Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Kontroll i tilliggende konstruksjoner > Det er ikke utført hullboring da vegger mot tilstøtende rom er mur- og betongkonstruksjoner

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Selger opplyser at fastmonterte hyller, samt enkelte frittstående hyller i boden, medfølger.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning skal innhentes på forhånd, og kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Sameiere og leietagere forplikter seg til å rett seg etter vedtatte husordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket hittil i 2026 har vært ca. 5 211 kWh, med en samlet strømkostnad på kr 6 755. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 063,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, forsikringer, styrehonorar m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Vedlikholdsfond: kr 148,70,-
Felleskostnader: kr 3 914,72,-

Det er p.d.d. ikke planer om økning av fellesgjeld/felleskostnader. Det er allikevel ingen garanti for at endring av disse kan skje.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt eventuelle andre ønskede abonnementer og tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 019 135,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 076 541,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Telia er eierforeningens leverandør av internett. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Årvollia Eierforening, orgnr. 981450140

Om sameiet
Sameiet består av 101 boligseksjoner med seksjonsnummer fra 1 til 101. Hver seksjon eier like stor ideell andel av sameiet. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av bruksenhet med samme nummer som seksjonsnummeret. Bruksenheten består av leilighet, bod og garasjeplass.

En person kan ikke eie mer enn to andeler i sameiet, med mindre annet følger av eierseksjonsloven.

Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal.
Styrets E-post: arvolliaeierforening@styrerommet.no.
Sameiet sparer fast til fremtidig vedlikehold i et vedlikeholdsfond.
Sameiet har en egen grøntkomité.

Sameiet er ikke seksjonert i samsvar med tidligere eller gjeldende lov om eierseksjoner, og dette innebærer at sameiet ikke formelt er seksjonert. Lov om eierseksjoner gjelder likevel fullt ut ettersom seksjonene er opprettet på tilsvarende måte før lov om eierseksjoner trådte i kraft ved at de enkelte sameieandelene har eksklusiv bruksrett til en konkret bruksenhet, her; leilighet, bod og garasjeplass, jf. esl.§ 2, 1. ledd.

Hva skjer i sameiet- hentet fra årsmøte 2026:
Katodisk anlegg i garasjen: For å beskytte armeringen i betongen mot korrosjon er det installert katodisk beskyttelse i garasjen under Årvollia 9–11. Anlegget har vært i drift siden 2011 og følges opp av Protector AS. Rapport fra april 2025 bekrefter at anlegget fungerer som det skal, og det ble kun gjort en mindre justering for å forbedre beskyttelsen.

Luft til luft-varmepumpe: I energikartleggingen som styret fikk utført i forrige periode, var installering av luft til luft-varmepumpe i seksjonene det tiltaket som hadde størst potensial til å redusere strømforbruket i Årvollia. AVA Bygg og varme AS ble valgt som installatør. Ti seksjonseiere valgte å benytte seg av tilbudet.

Montering av pipevifter utsatt til våren 2026: Styret opplyser at det er planlagt utskifting av pipevifter som tidligere er montert med feil type. Arbeidet var opprinnelig planlagt gjennomført før fyringssesongen i 2025, men ble utsatt grunnet leveranseforsinkelser.

Ny boligforsikring - fra If til Tryg: Høsten 2025 vurderte styret tre tilbud på bygningsforsikringer og vedtok enstemmig å takke ja til tilbudet fra Tryg Forsikring. Ved å bytte til Tryg Forsikring forventer styret å redusere kostnadene til bygningsforsikring med kr 120 000 i 2026.

Fortsatt utbedring av samtlige el-hovedtavler: Arbeidet med utbedring og oppgradering av sameiets hovedtavler, utført av Ing. Hans Becker, har fortsatt gjennom året. I 2025 ble hovedtavlene i Årvollia 9–11 og 13–15 oppgradert. Arbeidet fortsetter i 2026 med hovedtavlene i Årvollia 17–19, og prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2027 med oppgradering av hovedtavlene i Årvollia 21–23 og 25–27.

Oppfølging av sameiets vedlikeholdsplan: Styret har vedtatt å følge opp sameiets vedlikeholdsplan. I henhold til planen er følgende vedlikeholdstiltak planlagt:
2026: Etablering av drenering.
2027–2030: Oppgradering av inngangspartier ved utskifting av fliser til egnet kledning.
2030–2035: Utskifting av vinduer og balkongdører.

Styret er ikke helt i rute med den planlagte oppfølgingen av de anbefalte tiltakene i vedlikeholdsplanen. I årene fremover er styret nødt til å følge opp både de anbefalte vedlikeholdstiltakene, det kjente vedlikeholdsbehovet i tilfluktsrommene og kjente avvik knyttet til brannsikkerheten i sameiet. Mange av tiltakene medfører betydelige kostnader. Styret oppfordrer det kommende styret til å ha høyt fokus på dette viktige arbeidet.

Styret opplyser per 05.08.2026 følgende:
Det er per dags dato ikke vedtatt noen økning av felleskostnadene. Styret vil vurdere nivået på felleskostnadene til høsten i forbindelse med budsjettarbeidet. Videre opplyses det at det per dags dato ikke er vedtatt større vedlikeholdsprosjekter, utover ordinært vedlikehold i henhold til velikeholdsplanen og løpende drift.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 47 137,-pr. 28.07.2026

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207401021
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 6 805 438,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue
Kr 9 707,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 et positivt årsresultat på kr 1 689 498 noe som indikerer en balansert og tilfredsstillende økonomi.

Kommentar til budsjett 2026: Budsjettet for 2026 legger opp til et positivt årsresultat på kr 1 522 902.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt.
- Markiser skal ha farger og mønster fastsatt av styret.
- I garasjen er det ikke tillatt med bilvask, oljeskift eller andre aktiviteter som kan skade asfalt eller membrandekket.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad en gang hver vår i sameiet. Deltagelse må påregnes.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold i moderat omfang er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe eller sjenanse (eks. lukt, bråk, allergiske reaksjoner, frykt) for andre beboere. Hunder skal alltid føres i bånd ved lufting på sameiets område og hundelort skal fjernes av den som lufter hunden.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3819104

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 24 109 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesområde med asfalterte internveier, lekeplass, benker/sittegrupper samt grøntarealer med gress, prydbusker, trær og busker.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert, barnevennlig og populært boligområde på Tonsenhagen. Tonsenhagen torg er nærmeste lokalsentrum, og her finner du dagligvarebutikk og en lokal kafé. Fra torget er området godt dekket med offentlig kommunikasjon, noe som gir enkel tilgang til Linderud senter og resten av byen. Det lokale tilbudet vil også oppgraderes i tiden fremover ved at Årvoll Senter transformeres til det nye Årvoll Torg, hvor det blant annet åpner en ny og større Rema 1000 og flere servicetilbud.

Området passer godt for en aktiv livsstil, med Lillomarka som nærmeste nabo. Her har du direkte tilgang til turstier, skiløyper og badevann innover mot Linderudkollen og Lilloseter. På sommerdager er det kort vei til en dukkert i Årvolldammen, eller du kan gå i femten minutter til Bjerkedalen park som har promenader, sandstrand, dam og kafeen Sprett. For de idrettsinteresserte er det kort vei til tennisbanene hos Grefsen Tennisklubb, hoppbakker på Linderudkollen og skikjøring vinterstid i Oslo Skisenter i Grefsenkleiva eller ved Trollvann.

Tonsenhagen har et godt lokalmiljø, og Årvoll gård er et samlingssted for både store og små med dyr, kafé, julemarkeder og ulike kulturtilbud. På toppen av Grefsenkleiva ligger Grefsenkollen restaurant, som har utsikt over fjorden og byen, og som brukes til både dagsutflukter, middager og utekonserter.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med et godt utvalg av barnehager og skoler for alle trinn i umiddelbar nærhet.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi, Rema 1000 og Meny i nærområdet. Ønsker du et bredere utvalg av butikker og serveringssteder, er det kort vei til både Linderud senter og Storo Storsenter. I tillegg er områdereguleringen for Økern Sentrum vedtatt, og det er planlagt utvikling av et nytt bysentrum med rundt 1500 boliger, kino, torg og kulturtilbud i årene som kommer.

Kollektivtilbudet fra boligen er godt etablert, og nærmeste bussholdeplass på Tonsenhagen torg ligger cirka 50 meter fra døren. Herfra går det hyppige avganger med linje 25, 60 og stamlinje 31, som kjører hele døgnet direkte inn til Oslo sentrum. Dersom du kjører bil, tar det cirka 6 minutter til Økern, 10 minutter til Oslo S og en drøy halvtime til Oslo Lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Tonsenhagen torg, kun 5 minutters gange fra leiligheten.

Nærmeste T- banestasjon: Linderud, ca 22 minutters gange fra leiligheten.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 20.10.1972. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det følgende dokumenter på eiendommen:
- Ferdigattest for sanering av eternitt fasadeplater, datert 14.05.2004.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S- 1231 og grenser til turvei under samme regulering. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Grefsenkollen og Trollvann - Planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av alpinanlegg med nye løyper og nybygg - Konsekvensutredning
Saksnummer: 201802070 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.02.2018, Avsluttet: 23.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06926
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og Trollvannskleiva til bl.a. skianlegg, friluftsformål, bevertning, veg og parkeringsplass. Planforslaget tilrettelegger for terrengarbeider med utjevning og oppfylling, modernisering av tekniske anlegg og oppføring av noe ny bebyggelse tilknyttet alpinanlegget.Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tilsåing/planting i skjæringer, mer tilpasset tilbygg til Trollvannsstua, avbøtende tiltak for naturmangfold, nødvendige rekkefølgebestemmelser og at tur-/skigåeres behov, interesser og sikkerhet ivaretas i større grad.

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

301/87/46/14:
29.01.1970 - Dokumentnr: 1634 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1970 - Dokumentnr: 17103 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/101
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 101 SEKSJONER
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 214,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 24 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Grunnpakke leilighet kr. 10 900,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 127 089,- 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. 3 625,-.

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 25. august 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Årvollia 23

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**11 min**
372 elever, 14 klasser	0.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**13 min**
705 elever, 29 klasser	1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.)	**6 min**
633 elever, 34 klasser	2.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	**6 min**
499 elever, 21 klasser	2.8 km
Bjerke videregående skole	**23 min**
464 elever	2 km
Kuben videregående skole	**11 min**

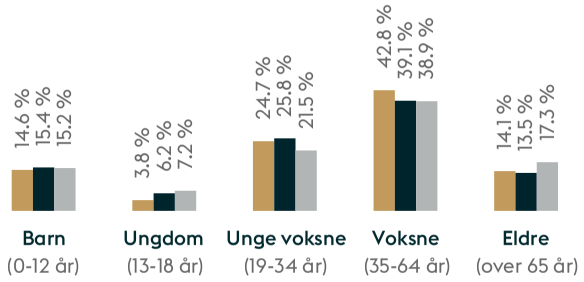
Offentlig transport

Tonsenhagen torg	**5 min**
Linje 25, 31, 33	0.5 km
Linderud	**22 min**
Linje 4, 5	1.8 km
Sinsenkrysset	**6 min**
Linje 17	3.2 km
Grefsen stasjon	**8 min**
Linje L3, L3x, R30, R30x	3.8 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.8 km

Barnehager

Skauen barnehage (1-6 år)	**3 min**
18 barn, 1 avdeling	0.3 km
Sletta barnehage (1-6 år)	**5 min**
57 barn, 4 avdelinger	0.4 km
Tonsenhagen barnehage (2-6 år)	**8 min**
32 barn, 2 avdelinger	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 216	1 346
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Disen 5er kunstgressbane	5 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	5 min
Fitness24Seven Bjerke	20 min
SATS Linderud	20 min

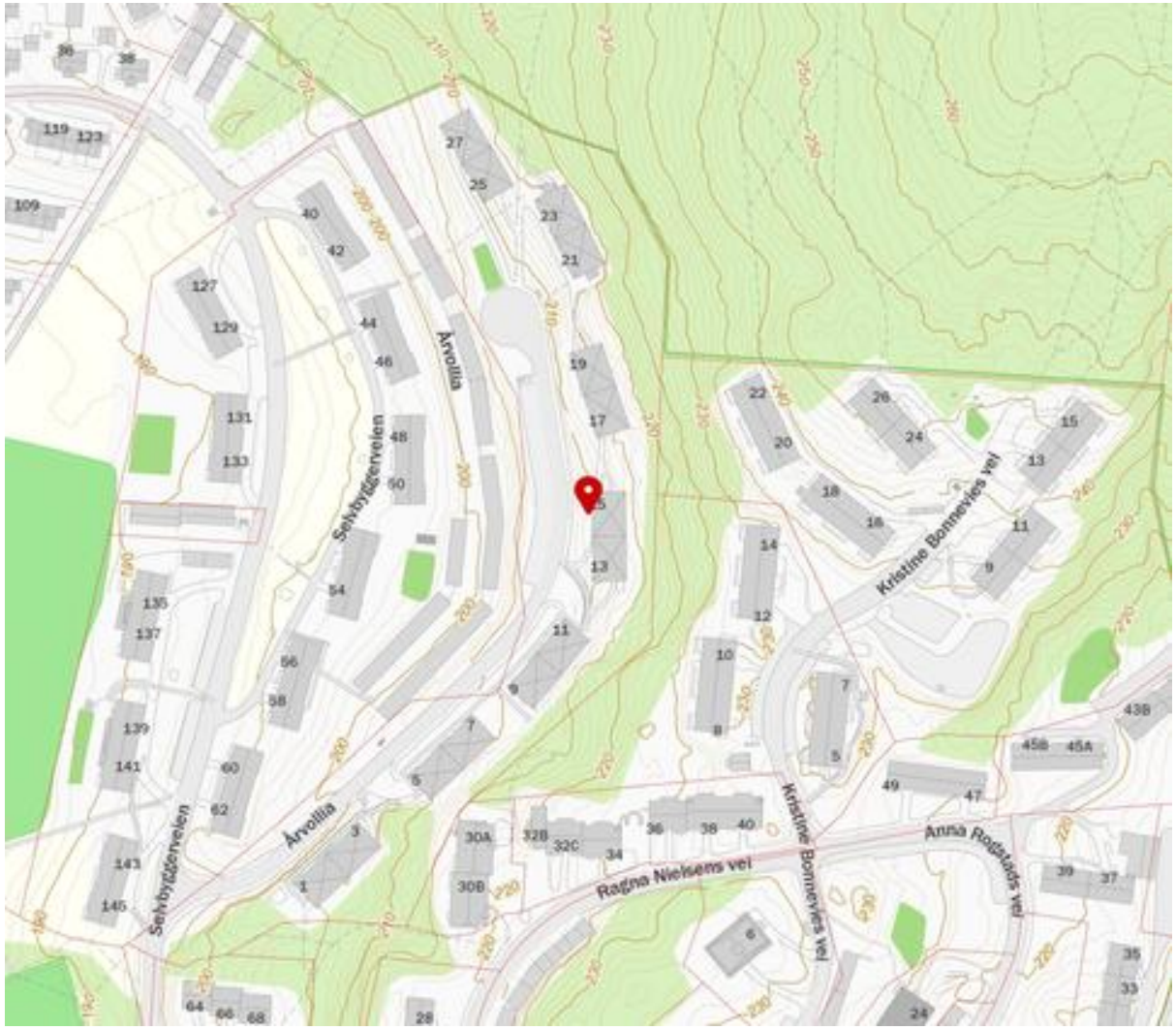
«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



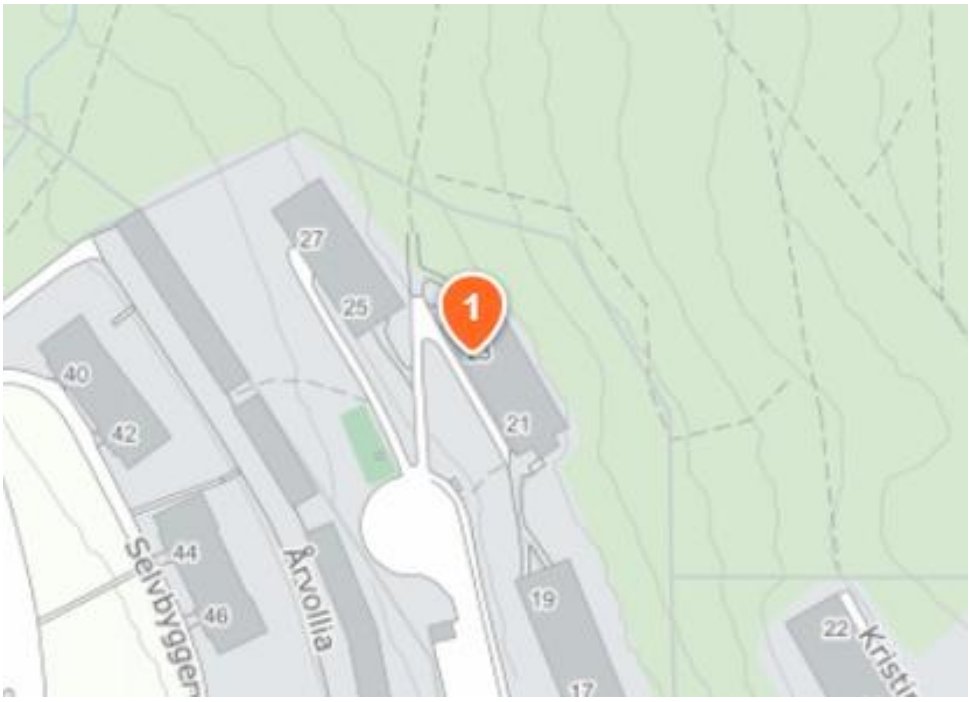
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Årvollia 23

0591 Oslo

Gnr: **87** Bnr: **46** Snr: **14**



Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

Rapport kode: *304762*
Opprettet: *10.08.2026*
Utskrift: *20.08.2026*

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029
Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Gjævert

Bygningssakkyndig

Gjævert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift.
Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as.
I 2011/12 tok jeg utdannelse som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem i NITO

Godkjent mesterbedrift

Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll og det er ikke utført inngrep i konstruksjonene for å avdekke feil og mangler utover det som er beskrevet i rapporten. Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det utrykkelig fremgår av rapporten. Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter/heftelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
17 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Våtrom (bad og vaskerom)
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning
- A.2.2.7 Benkebereder

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG 2
3 stk

Våtrom (bad og vaskerom)
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
A.2.1.5 Ventilasjon
A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom)
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Martin Bøen Engebretsen **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Erik Gjævert Takstmann
Martin Bøen Engebretsen
Besiktigelsesdato: 11.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Årvollia 23, 0591 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
87	46	14

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Martin Bøen Engebretsen
Eierbrøk: 1/101

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Laseliner Pocketplane Laser 3G	Benyttes til å måle fall og planhet på gulvkonstruksjoner
Protimeter MMS2 fukstsøker	Benyttes til fuktsøk i konstruksjoner
Leica Disto D510 laser avstandsmåler	Benyttes til oppmåling av arealer

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 24 000
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Seeiendom.no

Kommentar til tomteopplysninger

Sameiets tomt.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1969	2019	Totalrenovering av leilighet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
1 etasje		50	3,5	9
	Sum BRA:	**53,5**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-i:** Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad **BRA-e:** Bod **TBA:** Balkong

Kommentar til arealopplysninger

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

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Beskrivelse

Inntrukket balkong med opprinnelig betongdekke. Det er lagt nytt impregnert tregulv av nåværende eier.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Det er ikke registrert spesielle skader eller avvik

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Mur- og betongkonstruksjoner, med malt panel på balkongvegger og platekledninger på fasader.
Veggkonstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets ansvar

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Det er NorDan vinduer i malt treverk med 2 lags isolerglass og utvendige lakkerte aluminiumsprofiler.
Terrassedør i treverk med isolerglass
Hoveddør i finert teak.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Vinduer har normal bruksslitasje og ingen skader eller avvik registrert.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Normal bruksslitasje og ingen skader eller avvik registrert.

Våtrom (bad og vaskerom)

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Moderne flislagt baderom totalrehabilitert i 2019 med Servantinnredning med skuffer og hel porselensservant, stort speil med belysning. Vegghengt toalett og glassvegg mot dusjsonen. Det er klargjort el rør for håndklevarmer på vegg mot entrè. Opplegg for vaskemaskin med vannkran, avløp og strømkontakt.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Flislagte vegger uten skader eller avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Malt himling med Downlights belysning

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Flislagt gulv med tilstrekkelig fall i dusjsonen, på gulv utenfor dusjsonen og det er oppkant ved terskel som ivaretar at lekkasjevann renner til sluk.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Det er ikke dokumentert om det er brukt underliggende banemembran eller smøremembran på gulv og det er ingen synlig membran eller klemring i sluket.
Vegger har Litex våtromplater med smørmembran og bånd i skjøter.

Årsak:
Mangler dokumentasjon

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Det er rør i rør for vannføringer med fordelerskap og nyere plastsluk med klemring

TG 2 **A.2.1.5 Ventilasjon**
Det er ventil i vegg til normal oppdriftsventilasjon.
Årsak:
Oppdriftsventilasjon gir liten utskifting av luft
Konsekvens
Det anbefales å montere mekanisk vifte, hvis dette godkjennes av sameiet.

TG 1 **A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Ingen spesielle avvik eller skader er registrert

TG IU **A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Det er ikke utført hullboring da vegger mot tilstøtende rom er mur- og betongkonstruksjoner

TG 2 **A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Kjøkken — Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Moderne innredning med malte sorte glatte fronter og glassdører, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, laminatplater på vegger over benker. Integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Rør i rør for vannføringer og avløpsrør i plast.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Ventilator med glassfront og avtrekk ut.

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Ingen avvik eller skader utover normal bruksslitasje er registrert.

TG 1 **A.2.2.7 Benkebereder**
Høiax benkebereder på 120 liter fra 2019

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner — Pkt. A.2.11

Beskrivelse

Etasjeskiller i bygget er av betongkonstruksjoner

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**
Det er ikke registrert spesielle skader eller avvik utover normale toleranseklasser

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen — Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Det er montert moderne veggpeis tilkoblet eksisterende pipeløp av murt teglskorstein

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Det er ikke registrert skader eller avvik på skorstein eller peismontering

Ventilasjon generelt — Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Leiligheten har fungerende oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), som innebærer at ventilasjonen kan variere.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Beskrivelse

Leiligheten har nytt rør rør anlegg med fordelerskap i baderom med avrenning. Det er nye avløpsrør av plast i leiligheten. Det er ikke undersøkt hvilken type eller tilstand vann- og avløpsrør som er i fellesdeler har.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.13.1 Vannledninger
Ingen spesielle avvik eller skader er registrert.
Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke rørteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav røranlegg

TG 1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Ingen spesielle avvik eller skader er registrert.
Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke rørteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav røranlegg

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmefolie i gang, kjøkken og stue. Varmekabler i baderom.

INNVENDIGE OVERFLATER, INNREDNINGER OG INNERDØRER
Innvendige gulv har bred laminat parkett
Innvendige vegg og himlinger har malte glatte overflater.
Det er nedforet himling i entrè og kjøkken med Downlights belysning
Innerdører er sortmalte fyllingsdører.

Sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning. Vurdering av overflater, innredninger og innerdører er ikke en del av forskrift for Tryggere bolighandel og er derfor vurdert skjønnsmessig opp mot det som kan forventes ut fra alder og ikke vurdert i henhold til NS3600

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Beskrivelse

Det er ukjent om det er utført Radonmålinger for leiligheter i sameiet.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?		Ukjent om det er uført el-tilsyn
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	2019
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Ja	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ja	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Ja	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ja	

Beskrivelse

Oppgradert elektrisk anlegg og sikringsskap (plassert i fellesgang) med automatsikringer og 3 x 25 amp hovedsikringer. Det er nye brytere, regulatorer og stikkontakter i leiligheten. Det er lagt varmefolie under laminatgulv i entrè, kjøkken og stue som oppvarming. Downlightsbelysning i entrè og kjøkken himling. Det foreligger samsvarserklæringer for anlegget fra 2019 og for utbedringer i 2024

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til El-anlegg.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Ja	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Ja	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ja	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold
Det er ikke avdekket forhold som strider mot generelle brannforskrifter

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighet

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

Signatur

Signatur

Stabekk - 20.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Bøen Engebretsen	9578-5999-4-3648625	2026-08-11 21:28:13

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0073/22

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årvollia 23, 0591 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Martin Bøen Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2019

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: 3819104
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LUKASZ BUDNY 913 175 425

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK rørservice

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

Nei

Eventuell kommentar: Selskapet gikk konkurs, finnes bilder av prosessen

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet balkongbord egeninnsats - 2026

---

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

Nei

---

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: Byttet defekt termostat, byttet 3 stk dimmere i stue, spisestue, soverom. Byttet defekt komfyrvakt. Danor Elektro - 9.02.24. Direkte Elektro AS El arbeider i forbindelse med renovasjon av leilighet - 10.12.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Man kan installere lader på seksjonens plass.

---

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?

Ja

Beskriv: Felles garasje, noe løsnet murpuss og mindre lekkasjer på enkelte plasser. Gjelder ikke denne leiligheten sin plass.

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?

Ja

Beskriv: Minimal opphøyning på et veldig begrenset område rett under dagens stuebord. Antas å være laminat som ligger tett, og kun merkbart i skjøt mellom disse to bordene. Det er ikke funnet skjevheter rundt eller andre steder i leiligheten.

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? Oppgitt i salgsoppgave, og dokumenter fra takstmann

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

---

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: 8-0073/22

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martin Bøen Engebretsen	**2026-08-11**

Identifikasjon

Martin Bøen Engebretsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Årvollia 23, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324633**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80833695**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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 **173,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 682 kWh**



Årvollia 23, 0591 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: 3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

Tiltak 2: Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

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

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1970
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	28.07.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	38,18 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	50,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13,62 m²
Oppvarmet BRA	50,00 m²
Oppvarmet luftvolum	120,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,24 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,60 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		50,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,42
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,14
4	Vinduer og dører	0,44
5	Kuldebroer	0,10
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,10**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,10**
7	Ventilasjon	0,53
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,63**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	107,77	0,00	107,77	1,00	107,77
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	11,84	36,90	1,00	36,92
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**161,78**	**11,84**	**173,62**	**-**	**173,65**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	8 682	173,65
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**8 682**	**173,65**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 682**	**174**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 447	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	5 389	107,77
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 846	36,92
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 682**	**173,65**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 682**	**173,65**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	173,65	1,00	173,65
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**173,65**		**173,65**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	173,65 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0073/22 . Vår ref.: 5308-1-014 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollia Eierforening
Organisasjonsnr:	981450140
Seksjonseier:	Engebretsen, Martin Bøen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	014
Adresse:	Årvollia 23, 0591 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	87
Bnr.	46

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 542065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En garasje følger leiligheten. Sameiet er ikke formelt seksjonert, man eier en ideell andel av sameiet og har seksjonsnummer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207401021
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	6 805 438,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 063,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
vedlikholdsfond	148,70	
Felleskostnader	3 914,72	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	221,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 927,-
Annen formue:	9 707,-
Gjeld:	51 659,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207401021
Restsaldo:	47 137,54
Kapitalkostnader:	1 034,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 137,54,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aleksander Løkke-Sørensen, e-post: arvolliaeierforening@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5308
ÅRVOLLIA EIERFORENING

Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLIA EIERFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
22. april 2026 kl. 18:00, Tonsenhagen skole, aulaen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av minst én eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av vedtektenes § 3 Rettslig råderett
8. Forslag om endring av vedtektenes § 10 Styret
9. Forslag om å legge til et nytt punkt i husordensreglene, 4. Varmepumpe
10. Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRVOLLIA EIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Minda Grodås Christiansen leder møtet

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Hanna Dahlsbakken og Ulf-Bjørne Tanhoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen ble sendt mellom 20 og 8 dager før møtestart, i tråd med lovverk og gjeldende vedtekter.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025-2026.pdf
2. 5308 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5308 Årvollia Eierforening revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Posten Styrehonorar i budsjettet for 2026 beløper seg til kr 308 300 og består av tre ulike beløp. Kun ett av dem ligger til behandling og det er nærmere omtalt i punkt 2.

1. Da årsmøtet i 2025 valgte en ekstern styreleder forhåndsgodkjente årsmøtet samtidig et måndlig honorar som for perioden januar - april 2026 utgjør kr 51 308.

2. Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 156 992. Beløpet som vedtas i denne saken vil utbetales til styrets øvrige medlemmer for perioden 2025-2026.

3. Styret har i budsjettet for 2026 tatt høyde for at årsmøtet velger en ekstern styreleder og at det vil påløpe månedlige honorarer ut regnskapsåret og satt av kr 100 000 til dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2025-2026 settes til 156 992. Budsjettposten inneholder også forhåndsgodkjent honorar til ekstern styreleder januar - april 2026 samt honorar til eventuell ekstern styreleder mai - desember 2026.

Sak 7

Forslag om endring av vedtektenes § 3 Rettslig råderett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Første setning i siste avsnitt lyder "Salg og utleie må godkjennes av styret.".

Det foreslås å stryke "og utleie" slik at setningen lyder "Salg må godkjennes av styret".

Forslag til vedtak

Første setning i siste avsnitt endres fra "Salg og utleie må godkjennes av styret." til "Salg må godkjennes av styret".

Sak 8

Forslag om endring av vedtektenes § 10 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Siste setning i siste avsnitt lyder "Styreleder kan attestere utbetalingsanvisninger inntil kr. 15.000,- med unntak av anskaffelser og arbeider som er vedtatt av sameiermøtet eller styret, hvor det ikke settes begrensinger".

Denne bestemmelsen praktiseres ikke og styret foreslår at setningen strykes.

Forslag til vedtak

Setningen "Styreleder kan attestere utbetalingsanvisninger inntil kr. 15.000,- med unntak av anskaffelser og arbeider som er vedtatt av sameiermøtet eller styret, hvor det ikke settes begrensinger" strykes fra § 10

Sak 9

Forslag om å legge til et nytt punkt i husordensreglene, 4. Varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Energikartleggingen som ble gjennomført høsten 2024 viste at installering av luft-til-luft-varmepumpe er det mest energibesparende tiltaket for sameiet vårt. Dersom alle seksjoner installerer luft-til-luft-varmepumpe vil det kunne føre til en energibesparelse på 463 547 kWh per år.

Styret har vært i dialog med leverandør av egnede varmepumper som anbefaler at det lages retningslinjer for eierne som har eller skal installere luft-til-luft-varmepumpe om at man nå ha en dryppanne eller liknende som fanger opp vannet under utedelen på pumpen.

Forslag til vedtak
Følgende tekst legges til som nytt punkt 4. VARMEPUMPE i husordensreglene og punktene etter renummereres: Luft til luft-varmepumpe kan monteres. Utedelen til varmepumpen må monteres inne på balkongen og skal ikke være synlig fra bakkenivå. Ved valg av plassering på utedelen skal man velger et sted på balkongen som medfører minst mulig støy for naboene. Den enkelte beboer plikter å sørge for at vann/kondens som renner fra utedelen fanges opp. Dette vannet må tømmes jevnlig for å unngå at større mengder vann renner utover verandaen og potensielt ned på andre balkonger eller garasjetak. Kostnader knyttet til skader som følger av at vann/kondens renner fra utedelen vil belastes seksjonseier.

Sak 10

Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

Forslag fremmet av:
Bernt Mathisen, Mari Mehlen, Kaja Skyrud Skarpnord, Ulf-Bjørne Tanhoff og Per Vidar Bredesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at årsmøtet vedtar at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres for kommende arbeidsår. Se sak 5 L som ble vedtatt på årsmøtet i Årvollia Eierforening 26.april 2023, samt sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024 og sak 8 som ble vedtatt på årsmøtet 23.april 2025. Grøntkomitéen videreføres med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet i 2023.

Arne Mickelsen og Bjørn Rusten går nå ut av Grøntkomitéen, da de flytter fra Årvollia i mars/april. Ulf-Bjørne Tanhoff blir med som nytt medlem av Grøntkomitéen.

Grøntkomitéen i Årvollia

arvollia.grontkomite@gmail.com

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet viderefører Grøntkomitéen for kommende arbeidsår, med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i vedtak på årsmøtene i 2024 og 2025.

Vedlegg

4. Forslag til Årsmøtet 2026 - Videreføre grøntkomiteen.pdf

5. Vedlegg GK, s. 23-25 innkalling til 23.04.25.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt info om innstillingen fra valgkomiteen og avtale med ekstern styreleder. Mangler en kandidat som styremedlem som vil bli presentert av valgkomiteen på Vibbo og under selve årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder (2026-2028) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder (2026-2028):

- Aleksander Løkke-Sørensen

Valg av 3 styremedlem (2026-2028) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (2026-2028):

- Helene Skogseth
- Tonje Krakeli Sneen

Valg av 2 varamedlem (2026-2027) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (2026-2027):

- Jonathan Wörn
  2. Varamedlem
- Martin Bøen Engebretsen
  1. Varamedlem

Vedlegg

1. Signert avtale ekstern styreleder.pdf

2. Valgkomiteens innstilling Presentasjon personer - 7apr26 foreløpig (1).pdf

3. Avtale ekstern styreleder AÎia ALS 25mars2026 - til arsheftet (1).pdf

---

Styrets årsrapport

Styrets arbeid er lastet opp som eget vedlegg og begynner på neste side.

Styret i Årvollia
Siden forrige ordinære årsmøte har styret i Årvollia eierforening bestått av

Styreleder	Pernille Sivertsen	(2025 - 2026)
Styremedlem	Hanna Dahlsbakken	(2024 - 2026)
Styremedlem	Ulf-Bjørne Tannhoff	(2025 - 2027)
Styremedlem	Ragnhild Stende	(2025 - 2027)
Styremedlem*	Mikkel Grepperud	(2025 - 2027)
Varamedlem	Kaja Skyrud Skarpnord	(2025 - 2026)
Varamedlem	Tonje Krakeli Sneen	(2025 - 2026)

Styremedlem Grepperud meldte sin fratreden til styret i april 2025. Styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til samtlige styremøter i perioden.

Årsmøtet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal
Styret bruker vibbo.no som digital informasjonskanal til eiere og beboere. Det er også enkelt å kontakte styret på vibbo.

På vibbo finner du blant annet husordensregler og vedtekter, innkallinger til og protokoller fra årsmøter, nyheter fra styret, temaer og grupper.

Seksjonseiere får automatisk tilgang til vibbo
Seksjonseiere som ikke har tilgang til vibbo oppfordres til å kontakte medlemsavdelingen i OBOS for å registrere e-postadresse og mobilnummer i deres medlemsregister. Eiere som har registrert denne informasjonen hos OBOS har automatisk tilgang til vibbo.

Gi leietakerne dine tilgang til vibbo
Seksjonseiere som har leid ut seksjonen oppfordres til å invitere leietakerne til vibbo. Det gjør du under “Min bolig” på vibbo. Her kan du også legge til medboere og eventuelle pårørende.

Seksjonseiere som aktivt har reservert seg mot elektronisk informasjon får lovpålagt informasjon tilsendt per post.

Slik kontaktes styret
Styret kan kontaktes skriftlig på følgende tre måter:

1. Ved å sende e-post arvolliaeierforening@styrerommet.no
2. Ved å sende melding til styret på vibbo.no

3. Ved å sende brev til Årvollia Eierforening, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Skriftlige henvendelser
Styret har i løpet av perioden mottatt og håndtert en rekke henvendelser fra eiere, OBOS, leverandører, tjenesteytere og meglere. Som tidligere år har styret fordelt ansvaret for oppfølging av henvendelsene mellom seg, måned for måned, men i praksis har de fleste i styret sjekket innboksen hele året.

Styremøter
Styret har ordinære styremøter hver måned unntatt juli og desember. De fleste styremøtene har funnet sted siste onsdag i måneden i styrerommet i Årvollia nr. 5.

Retningslinjer for styrearbeid videreført
Styret har tidligere vedtatt retningslinjer for styrearbeid, som behandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt, personlig atferd, personvern og attestasjons- og anvisningsrett. Disse ble vedtatt videreført i perioden 2025-2026.

Katodisk anlegg i garasjen
For å bekjempe korrosjon på armering i betong, er det installert katodisk beskyttelse i garasjen som ligger under Årvollia 9 – 11. Anlegget ble satt i drift august 2011. Sameiet har løpende avtale med Protector AS knyttet til vurdering av anleggets beskyttelseseffekt. Rapporten styret mottok i april 2025 viste at anlegget fungerte og at armeringen beskyttes. Protector økte påtrykt spenning for å forbedre beskyttelsesgraden ved to punkter og anbefalte ikke ytterligere tiltak.

Dugnad
I august ble det avholdt dugnad for å vaske muren på garasjeanlegget.

Luft til luft-varmepumpe
I energikartleggingen som styret fikk utført i forrige periode, var installering av luft til luft-varmepumpe i seksjonene det tiltaket som hadde størst potensial til å redusere strømforbruket i Årvollia. Styret undersøkte interessen og innhentet tilbud på installasjon av varmepumpe som alle seksjonseierne fikk mulighet til å benytte seg av. AVA Bygg og varme AS ble valgt som installatør. Ti seksjonseiere valgte å benytte seg av tilbudet.

Montering av pipevifter utsatt til våren 2026
Som styret orienterte det forrige ordinære årsmøtet om, takket styret ja til et tilbud om å montere nye pipevifter der det per i dag er montert feil type vifter

høsten 2024. Pipeviftene skulle blitt montert før fyringssesongen i 2025, men leverandøren fikk dessverre ikke pipeviftene levert tidsnok. Da styret ble kjent med dette var det ikke tid til å finne et annet firma til å gjøre jobben. Når denne rapporten skrives er det planlagt oppstart til våren, etter fyringssesongen.

Utfordringer med pipevifter, avtrekk og peis
Styret har fått en rekke henvendelser fra eiere knyttet til defekte pipevifter, utfordringer med trekk og røykinnsig i seksjonene. I tillegg skal en seksjonseier ha fått fyringsforbud fra Oslo Brann og redningssentral. Styret ser frem til å bytte de feilmonterte viftene.

Årlig rens av pipevifter og ventilasjonsvifter
I november ble det gjennomført årlig rens av pipeviftene og ventilasjonsvifter i hele sameiet. Enkelte pipevifter var helt kokset igjen i februar. Styret minner om at det er viktig å kun brenne tørr ved i peisen.

Utbedringer av garasjeporter
I løpet av perioden har Rosings industrier vært i sameiet for å bytte spiralkabel, rengjøre og justere dørbryter, bytte klemlist og justerte porten.

Oppfølging av sameiets vedlikeholdsplan
Vedlikeholdsplanen er omtalt i tidligere årsrapporter og tilgjengelig på vibbo. Da styret mottok vedlikeholdsplanen ble styret enige om følgende fremdriftsplan (tiltakene som er fulgt opp står i kursiv)

År	Anbefalt vedlikeholdstiltak
2022	*Brannteknisk rapport (ble anbefalt avbestilt av Selvaag)*
2023	*1. Brannsikkerhet (nye brannvarslere)*
2023	*2. Avløpsrør (kamerakontroll)*
2023	*3. VVS-beredere (informere om eiers vedlikeholdsplikt)*
2023	*4. Piper og skorstein (kontroll)*
2023-2024	5. Balkongkonstruksjon (sandblåse og overflatebehandle)
2023-2024	6. Betongrehabilitering (stedvis utbedring av skader)
2023-2024	7. Garasjeanlegg (betong og asfalt)
2025	8. Drenering (fjerne planter, membran på dekke bak blokkene)
2026	9. Drenering (etablere drenering)
2027-2030	10. Inngangspartier (erstatte flis med egnet kledning)
2030-2035	11. Vinduer og balkongdører (nye)

Betong, balkong og garasje (tiltak 5, 6 og 7)
I løpet av perioden har Alt i asfalt AS utbedret dilitasjonsfugen på garasjedekket, skiftet sluk, tatt boreprøver for fukttesting, lappet hull i asfalt og pusset mindre

sprekker. Tiltak 5, 6 og 7 i vedlikeholdsplanen inneholder flere punkter og styret anser derfor ikke disse tiltakene som ferdigstilt.

Veien videre
Styret er ikke helt i rute med den planlagte oppfølgingen av de anbefalte tiltakene i vedlikeholdsplanen. I årene fremover er styret nødt til å følge opp både de anbefalte vedlikeholdstiltakene, det kjente vedlikeholdsbehovet i tilfluktsrommene og kjente avvik knyttet til brannsikkerheten i sameiet. Mange av tiltakene medfører betydelige kostnader. Styret oppfordrer det kommende styret til å ha høyt fokus på dette viktige arbeidet.

Ny boligforsikring - fra If til Tryg
Høsten 2025 vurderte styret tre tilbud på bygningsforsikringer og vedtok enstemmig å takke ja til tilbudet fra Tryg Forsikring. Ved å bytte til Tryg Forsikring forventer styret å redusere kostnadene til bygningsforsikring med kr 120 000 i 2026.

Den enkelte seksjonseier/beboer må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Meld skade til forsikringsavdelingen i OBOS
Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Kontakt døgnåpen rørlegger, elektriker eller annen nødvendig bistand ved behov og ta vare på kvitteringene. Kostnadene kan refunderes.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på

- telefon **22 86 83 98** eller
- e-post **forsikring@obos.no**

Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Boligselskapets forsikringsselskap har en fast egenandel på kr 12 000 (fra og med 2026).

Forsikringssaker
Siden forrige ordinære årsmøte er det meldt inn én sak til sameiets bygningsforsikring. Skaden gjaldt en lekkasje fra et utett bad i en seksjon til badet i seksjonen under. Forsikringsselskapet dekker ikke skadeårsaken, men dekker følgeskadene.

En forsikringsak som oppstod i en seksjon høsten 2024 ble ferdig utbedret i løpet

av inneværende periode. Egenandelen for skaden ble viderefakturert seksjonseier.

HMS: Avklaring fra iGnist om brannstiger i Årvollia
På årsmøtet i 2025 ble det fra salen uttrykt bekymring knyttet til at det ikke er brannstiger i sameiet. Høsten 2024 bestilte styret en brannteknisk tilstandsanalyse fra iGnist, i denne rapporten var ikke brannstiger et anbefalt tiltak. Siden årsmøtet har styret kontaktet iGnist i forbindelse med denne saken. De svarte at

"Vi har i vårt brannkonsept (utarbeidet i sammenheng med tilstandsvurdering) ikke stilt krav til utvendige brannstiger på blokkene deres.

BF87 (regelverk lagt til grunn for deres blokker) beskriver løsninger til rømning for boliger:

Fra branncelle inntil 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng, er krav til rømningsveg:

• direkte utgang til det fri, eller

• ett branntrygt trapperom, eller

• to trapperom.. Ett av disse trapperommene kan erstattes med vindu eller balkong med underkant høyst 5,0 m over planert terreng eller som er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell, eller som sikrer annen likeverdig rømningsveg.

Det siste punktet er lagt til grunn, der ett av trapperommene erstattes med hopp fra vindu/balkong med underkant høyst 5 m eller brannvesenets høyderedskap. Det er noen av balkongene som har avstand mer enn 5 m, og som vi har vurdert utilgjengelige for brannvesenets høyderedskap (for stor avstand til balkonger fra stigebilens oppstillingsplass). Her har vi lagt til grunn vinduer i bakkant av byggene, som har mindre avstand ned til bakken enn hva vinduer/balkonger på fremside har. Dette ble målt på befaring og skal være iht. gjeldende regelverk. Kapittel 3.9 i brannkonsept redegjør for hvilket rømningsprinsipp som er gjeldende hvor hvert bygg og hver etasje."

HMS: Fortsatt utbedring av samtlige el-hovedtavler
I løpet av året har Ing. Hans Becker fortsatt på den avtalte jobben med å utbedre og oppgradere hovedtavlene i sameiet. I 2025 ble hovedtavlene i Årvollia nr. 9-11 og Årvollia nr. 13-15 utbedret. I 2026 vil hovedtavlene i Årvollia nr. 17-19 utbedres og i 2027 er det planlagt å ferdigstille dette prosjektet ved å utbedre hovdetavlene i Årvollia nr. 21-31 og Årvollia nr. 25-27.

HMS: Oppfølging av den branntekniske tilstandsrapporten
I løpet av perioden har styret drøftet oppfølgingen av de 9 avvikene i den branntekniske tilstandsrapporten som iGnist utarbeidet høsten 2024.

Det er delte meninger i styret om hvorvidt HMS-avvikene og anbefalingene i den branntekniske tilstandsrapporten er pålitelige. Dette, og antatte kostnader knyttet til lukking av enkelte tiltak, har gjort det krevende å komme til enighet om, og i så tilfelle hvordan, avvikene som påpekes i rapporten skal følges opp.

Alle avvikene som er påpekt i rapporten er registrert som HMS-avvik i sameiets elektroniske HMS-system. Avvikslisten i rapporten er oppsummert i stikkordsform under. Under avvikslisten er avvikene som styret har jobbet med i løpet av perioden ytterligere omtalt.

Avvik	**TG**	**Tiltak**	**Status**
Lagring i rømningsvei	TG3	Fjerne/rydde rømningsvei	Lukket
Dører, boder og oppgang	TG3	Dører med korrekt brannmotstand	Åpent
Tegningsunderlag	TG1	Oppdatere tegninger	Åpent
Manglende branntetting	TG2	Tette gjennomføringer	Åpent
Manglende ledelys	TG2	Installere ledelys	Åpent
Slukkeutstyr, kontroll	TG3	Kontrollere og komplettere	Lukket
Avtrekk bad, brannspjeld	TG2	Montere brannspjeld	Åpent
Dør fra sportsbod	TG3	Dør med korrekt brannmotstand	Åpent
Innvendig hjørne 21-23	TG2	Installere dør eller nytt vindu	Åpent

<u>Lagring i rømningsvei (TG3) - lukket</u>
Styret har i lengre tid diskutert og forsøkt å bli enige om fjerning av henstilte eiendeler i rømningsveiene. I løpet av denne perioden har styret bestilt fjerning av henstilte private eiendeler i fellesarealene. Tømmingen ble gjennomført i november 2025 og styret vil ved behov gjennomføre liknende tømminger. Avviket er lukket i sameiets HMS-system.

<u>Dører, boder og oppgang (TG3) - åpent</u>
Det er uenighet i styret om hvorvidt dette er et TG3-avvik. Tiltaket, å bytte ut dørene for å kunne bekrefte tilfredsstillende brannmotstand (krav EI_2 30-CSa [B 30 S]) og at dørene er selvlukkende antas å koste 2 millioner kroner. Styret vedtok å innhente en ny brannfaglig vurdering av boddørene for å avklare om det kan finnes en annen og rimeligere løsning. Når denne rapporten skrives er styret kjent med at denne vurderingen står. Styret har begynt på en risikovurdering og anbefaler det nye styret å følge opp saken videre.

Tegningsunderlag (TG1) - åpent
Styret har prioritert tiltakene med mer alvorlig tilstandsgrad.

Manglende branntetting (TG2) - åpent
Styret avventer å utbedre manglende branntetting i vegg/tak ved gjennomføring av rør/ledninger til utskifting av dørene mellom oppgangene er utført. En del av gjennomføringene befinner seg i områder som vil berøres når dørene byttes.

Manglende ledelys (TG2) - åpent
Det anbefales å installere ledelys i rømningsveiene, da de kun har vinduer som vender bort fra gatelyset. Når rapporten skrives er styret i ferd med å innhente tilbud på montering av ledelys. Det er ikke budsjettert for dette tiltaket i 2026.

Slukkeutstyr, kontroll (TG3) - lukket
I løpet av perioden har styret bestilt montering av egnede brannslukkere og skilt fellesarealene og garasjeanlegget. Dette ble gjennomført av Norsk brannvern AS. I tillegg har styret innhentet og takket ja til tilbud om løpende avtale om brannforebyggende kontroll og ettersyn av manuelt slukkerutstyr i fellesarealene hvert år og i seksjonen hvert 5. år. Kontrollene vil gjennomføres av Aktiv Brannvern AS. Avviket er lukket i sameiets HMS-system.

Avtrekk, bad (TG2) - åpent
Avviket gjelder at avtrekkspunkt fra bad i boenhetene til felles sjakt trolig ikke er utført med brannspjeld. iGnist anbefaler at brannspjeld monteres i forbindelse med oppgradering av badene i seksjonene. Styret har ikke vurdert dette tiltaket i løpet av den foregående perioden.

Dør fra sportsbod (TG3) - åpent
Styret har innhentet tilbud på utbedring av dørene.

Innvendig hjørne 21-23 (TG2) - åpent
Det anbefales å installere en dør med brannmotstand EI_2 30-CSa [B 30 S] og vegg med brannmotstand EI 60 [B 60] i bod som leder ut mot det fri. Alternativt kan vindu med brannmotstand EI 60 monteres i boenhet. Det er usikkerhet i styret rundt dette avviket, og dette avviket vil vurderes på nytt samtidig som avviket knyttet til dører i boder og oppgang vurderes på nytt.

Forsikringsavtalen sameiet har hos Tryg forutsetter at styret følger sikkerhetsforskriften og har opplyst at forsikringen vil kunne avkortes eller bortfalle i sin helhet dersom styret er kjent med avvik knyttet til brannsikkerheten uten å utbedre dem. Tryg er kjent med at det er gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering i sameiet og at flere av de påpekte avvikene er åpne.

Lån
Sameiet har et annuitetslån i OBOS-banken med månedlig forfall og en effektiv rente på 6,65 prosent. Lånet er omtalt i egen note i årsregnskapet.

Vedlikeholdsfond flyttet til Nibor90-konto
Sameiet sparer fast til fremtidig vedlikehold. Inntil januar i år sparte sameiet i en sparekonto med kontonummer 9820 50 79203.

I januar åpnet styret en Nibor90-konto i OBOS-banken og overførte hele vedlikeholdsfondet, kr 643 132, dit. Da var innskuddsrenten på 4,47 % på Nibor90-kontoen og 3,45 % på sparekontoen.

Budsjett 2026
Budsjettet for 2026 fremkommer i egen kolonne i årsregnskapet. I forbindelse med budsjetteringen vedtok styret å øke de generelle felleskostnadene med 5 prosent fra og med 1. januar 2026.

UTFØRT VEDLIKEHOLD

2025 Ny utelampe utenfor nr. 9
2025 Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 9-11 og nr. 13-15
2025 Garasjetak – Utskifting fug
2025 Rengjort ventilasjonsvifter 1-27
2024 Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 1-3 og nr. 5-7
2024 Ny innmat i sikringsskap i bomberom i nr. 15
2024 Nytt e-skap i nedre garasje
2024 Vedlikeholdsspyling og kontroll av avløpsrør
2024 Tilsyn av fyringsanlegg og ildsteder, feiing
2023 Inngått ny katodisk avtale
2023 Vask av fasade og balkongfronter
2023 Ny pipevifte i nr. 17 og nr. 25
2023 Nye røykvarslere i alle leiligheter og trappeoppganger
2022 Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
2022 Installering av LED-armaturer i garasjen
2021 Maling av alle trappeoppganger
2019 Utbedring av utvendig VA i nr. 5, 7, 9 og 11
2018 Utbedring av varmekabler i gangveier
2017 Installering av stamkabler for tilkobling av ladestasjoner
2016 Nytt takbelegg
2016 Utskiftning av alt blikk
2015 Inngangspartier og -dører slipt og oljet
2012 Ekstra utelampe montert utenfor nr 5
2011 Overvannsrør fra garasjetak lagt under bakken
2011 Betongrehabilitering av garasjeanlegg
2011 Planting av 15 furuer og 15 graner
2010 Ny motor/drivverk til garasjeport, nedre garasje
2009 Planting av 9 furuer og 10 graner
2009 Oppgradering av lekeplass (fra 1997)
2006 Nytt ventilasjonsanlegg for alle oppganger
2005 Belysning bak blokkene med bevegelsesdetektorer
2005 Nye garasjeporter og nytt drivverk
2004 Nye inngangspartier med montering av porttelefonsystem
2003 Utvidelse av balkong med 10 cm
2003 Etterisolering av alle yttervegger
2003 Utskiftning av alle vinduer og balkongdører
2003 Betongrehabilitering inkl. Katodisk beskyttelse for balkonggulv og hjørnesøyler
2003 Nye fasadeplater

ÅRVOLLIA EIERFORENING
ORG.NR. 981450140, KLIENTNR. 5308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 701 805	5 858 418	6 706 000	7 037 676
Ladeinntekter elbil		72 755	106 116	0	0
Andre inntekter	3	82 337	3 120	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 856 897**	**5 967 654**	**6 706 000**	**7 037 676**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 762	-628 945	-28 100	-43 471
Styrehonorar	5	-301 904	-245 440	-199 300	-308 300
Revisjonshonorar	6	-16 320	-12 688	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-198 110	-189 058	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar		-100 766	-393 547	-10 000	-40 003
Drift og vedlikehold	7	-1 014 116	-1 136 175	-1 910 000	-1 420 000
Forsikringer		-512 574	-470 688	-560 000	-395 000
Kommunale avgifter	8	-1 113 204	-1 019 972	-1 158 000	-1 162 000
Energi/fyring	9	-283 267	-320 748	-435 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 341	-254 823	-270 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-821 971	-506 607	-890 500	-851 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 632 334**	**-5 178 690**	**-5 675 900**	**-5 044 774**
DRIFTSRESULTAT		**2 224 563**	**788 964**	**1 030 100**	**1 992 902**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 867	40 104	0	0
Finanskostnader	12	-566 932	-663 891	-581 000	-470 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-535 065**	**-623 787**	**-581 000**	**-470 000**
ÅRSRESULTAT		**1 689 498**	**165 177**	**449 100**	**1 522 902**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 689 498	165 177		

Dokument-ID 09222115557572989263

ÅRVOLLIA EIERFORENING
ORG.NR. 981450140, KLIENTNR. 5308

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 000**	**5 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 977	22 340
Forskuddsbetalte kostnader		66 084	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 595
Driftskonto OBOS-banken		419 955	268 795
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 156	31 472
Sparekonto OBOS-banken		281 738	780 111
Sparekonto OBOS-banken II		621 692	353 559
SUM OMLØPSMIDLER		**1 403 602**	**1 461 873**
SUM EIENDELER		**1 408 602**	**1 466 873**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 187 172	-7 876 670
SUM EGENKAPITAL		**-6 187 172**	**-7 876 670**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 458 229	8 687 106
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 458 229**	**8 687 106**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 932	70 206
Leverandørgjeld		21 553	420 168
Skyldige offentlige avgifter	16	9 773	56 394
Påløpte renter		2 717	3 390
Annen kortsiktig gjeld	17	24 569	106 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**137 544**	**656 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 408 602**	**1 466 873**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Årvollia Eierforening

Marie Pernille Sivertsen Ulf-Bjørne Tanhoff Hanna Dahlsbakken

Ragnhild Stende

Dokument-ID 09222115557572989263

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-5 595
Felleskostnader	6 457 420
Vedlikholdsfond	249 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 701 805**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring innskuddsfond	1 766
Tilskudd	67 891
Utleie	12 680
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 337**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 571
Andre personalkostnader	-1 191
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 762**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-301 904
SUM STYREHONORAR	**-301 904**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 320
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 320**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-434 018
Drift/vedlikehold VVS	-21 250
Drift/vedlikehold elektro	-413 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 315
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 389
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 303
Vedlikehold leiligheter lokaler	-15 384
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-1 141
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 014 116**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-839 431
Feie- og tilsynsgebyr	-24 786
Renovasjonsgebyr	-248 987
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 113 204**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-283 267
SUM ENERGI / FYRING	**-283 267**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 733
Container	-29 553
Annet driftsmateriale	-2 201
Vaktmestertjenester	-581 168
Renhold ved firmaer	-194 076
Snørydding	-1 090
Andre driftskostnader	-2 346
Trykksaker	-1 160
Andre kontorkostnader	-1 036
Telefon, annet	374
Porto	-270

Bank- og kortgebyr	-4 251
Øreavrunding	189
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-821 971**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 155
Andre renteinntekter	577
SUM FINANSINNTEKTER	**31 867**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-566 147
Renter på leverandørgjeld	-785
SUM FINANSKOSTNADER	**-566 932**

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 100 Pålydende: kr 27 164 Balanseført verdi: kr 5 000
Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS er på kr 114.300

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-18 842 915
Nedbetalt tidligere	10 155 809
Nedbetalt i år	1 228 877
	-7 458 229

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-7 458 229**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 156
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 617
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 773**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	0
Annen påløpt kostnad	-24 569
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 569**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅRVOLLIA EIERFORENING

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLIA EIERFORENING.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 78D4O-ATC3W-81Q5H-BNG4G-ZIE8N-V5CJE

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-27 16:01:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 78D4O-ATC3W-81Q5H-BNG4G-7IE8N-V5CJE

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

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

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

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

Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

Vi foreslår at årsmøtet vedtar at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres for kommende arbeidsår. Se sak 5 L som ble vedtatt på årsmøtet i Årvollia Eierforening 26.april 2023, samt sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024 og sak 8 som ble vedtatt på årsmøtet 23.april 2025. Grøntkomitéen videreføres med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet i 2023.

Arne Mickelsen og Bjørn Rusten går nå ut av Grøntkomitéen, da de flytter fra Årvollia i mars/april. Ulf-Bjørne Tanhoff blir med som nytt medlem av Grøntkomitéen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet viderefører Grøntkomitéen for kommende arbeidsår, med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i vedtak på årsmøtene i 2024 og 2025.

17.februar 2026
Grøntkomitéen i Årvollia
arvollia.grontkomite@gmail.com

Bernt Mathisen	Mari Mehlen	Kaja Skyrud Skarpnord
Ulf-Bjørne Tanhoff	Per Vidar Bredesen	

K) Forslag om at årsmøtet i Årvollia eierforening godkjenner Grøntkomiteens forslag til trefelling for 2023
Forslagsstillere: Bernt Mathisen, Tor Haldorsen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen og Mari Mehlen og Per Vidar Bredesen

Saksfremstilling: Høsten 2022 utarbeidet Grøntkomitéen et forslag til trefelling for 2023 (med bilder, beskrivelser og merking ute i terrenget). Vi hadde en høring blant eiere/beboere i januar, og det kom inn mange tilbakemeldinger (de aller fleste var meget positive til foreslått felling, og til høringen). Etter høringen valgte Grøntkomitéen å ta med to trær til i vårt fellingsforslag.

Grøntkomitéen's forslag til trefelling ble behandlet på styremøtet 22.februar. Styret valgte å ikke godkjenne forslaget: «Når det kommer til deres planer synes styret det er vanskelig å godkjenne, dette grunnet de mange ulike meningene rundt trefelling». Styret ba oss legge frem planen for trefelling for årsmøtet.

Grøntkomitéen har arbeidet grundig med å vurdere vegetasjonen i Årvollia, og hva som nå bør felles av trær. Vi mener det har vært en god høringsprosess. Vi har forsøkt å ivareta og balansere de ulike hensyn som må tas, og balansere de ulike synspunktene blant beboerne. Vi har også lagt vekt på hva vi mener er en god langsiktig plan for vedlikehold og utvikling av vegetasjonen i Årvollia. Vi har hatt god nytte av å kjenne historikken og utviklingen i trær og trefelling i Årvollia gjennom mange år.

Forslaget er beskrevet i vedlagte dokument; der er også inntatt de *konkrete* innspillene fra høringen og nærmere om Grøntkomitéen's begrunnelser. Dette dokumentet ble lagt ut på Vibbo 22.februar.

Forslaget til trefelling er sett fra Årvollia's perspektiv. For felling av trær som står på nabo Skauen Borettslag sin grunn må det foretas en nødvendig dialog og avklaring før evt felling.

Forslag til vedtak:
1. Årsmøtet godkjenner Grøntkomitéen's forslag til trefelling for 2023 (se vedlegget).
2. Styret og Gøntkomitéen bes samarbeide om gjennomføringen av trefellingen og koordineringen med trefellingsfirmaet.

Styrets helhetlige innstilling til forslagene fra Grøntkomiteen fremkommer bak siste innsendte forslag.

L) Forslag om at årsmøtet viderefører Grøntkomitéen for kommende arbeidsår (april 2023 – april 2024), og etablere fast praksis med at Grøntkomité og rammer for dens mandat formelt forankres i årsmøtet for ett år om gangen
Forslagsstillere: Bernt Mathisen, Tor Haldorsen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen og Mari Mehlen og Per Vidar Bredesen

Innledning
Grøntkomiteen mener det er viktig at vi får bedre rammer for vårt arbeid, og ber om at årsmøtet gir noen rammer og føringer for komitéen's mandat. Videre ber vi om at

årsmøtet formelt beslutter at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres for kommende arbeidsår (april 2023 – april 2024).

Bakgrunn
Årsmøtet i Årvollia Eierforening vedtok 09.04.2019 at det opprettes en grøntkomité. Selve komitéen ble etablert i mars 2020. Intensjonen bak forslaget om Grøntkomité og argumentasjonen på årsmøtet var behovet for at noen kunne lage forslag til skjøtsel av vegetasjonen (spesielt trefelling, beskjæringer, nyplanting), samt å få en bedre måte å dra nytte av frivillig innsats og en tryggere organisering av arbeidet med beskjæring/rydding. Sommeren/høsten 2020 arbeidet vi derfor mest med planer for slik skjøtsel av vegetasjonen.

I april 2021 presenterte vi komitéen's forslag til skjøtsel, trefelling og nyplanting; og hadde en høring blant sameierne/beboerne i mai/juni 2021. Det kom mange positive tilbake-meldinger på at vi hadde høring, og på den måten lot beboerne få komme med synspunkter. Høsten 2021 hadde komitéen fire dugnadsdager med beskjæring av busker og rydding i kratt/greiner. Komitéen's forslag til trefelling ble utført av eksternt trefellingsfirma i februar 2022.

Grøntkomitéen la i november 2020 frem for Styret vårt forslag til mandat for komitéen, samt andre innspill. Først 13 mnd senere (desember 2021) fikk vi tilbakemelding fra og dialog med Styret; selv etter mange telefoner/sms/email med Styret i løpet av hele 2021 (med tanke på å få tilbakemelding, møte eller felles befaring med Styret). I januar 2022 fikk vi Styret's versjon av mandatet, som ga meget snevre rammer for hva Grøntkomitéen kan arbeide med. Og komitéen må på forhånd ha godkjenning fra et styremøte for enhver ting vi vil gjøre (hvis vi leser styret bokstavelig).

Forslag til vedtak A:
1. Årsmøtet stadfester og opprettholder sitt vedtak fra årsmøtet i april 2019 om å at Årvollia Eierforening skal ha en Grøntkomite.
2. Den Grøntkomiteén som ble etablert i 2020 og har vært i arbeid de siste årene videreføres for kommende arbeidsperiode (april 2023 – april 2024).
3. Årsmøtet ber om at påtroppende Styre (i samarbeid med Grøntkomitéen) endrer komitéen's mandat slik at Grøntkomitéen får anledning til å utføre oppgaver slik som
   - beskjæring av busker
   - forsiktig rydding i kratt, gamle/tørre greiner, greiner som ødelegger for øvrig vegetasjon, greiner som vokser innover gata/gjesteparkeringen/grasareal, samt greiner/kratt som er uheldig for fasadene
   - annen rydding og stell på felles grøntområder i Årvollia, så lenge det er åpenbart positive tiltak og så lenge tiltaket ikke er kontroversielt
4. Grøntkomitéen gis mandat til å utarbeide forslag til felling av trær og nyplanting av trær, samt gjennomføring av høringer blant beboere/eiere. Felling og innkjøp/planting av trær kan dog ikke foretas uten Styret's godkjennelse.
5. Grøntkomitéen gis mandat til å utarbeide et forslag til en langsiktig helhetlig grøntplan for fellesområdene i Årvollia, gjennomføre høringer om denne, og samarbeide med Styret om ferdigstilling av en grøntplan. Det tas sikte på at endelig forslag til grøntplan legges frem til beslutning på sameiermøtet.
6. Grøntkomitéen kan organisere små-dugnader blant beboerne for å gjennomføre eventuelle tiltak til pleie og forskjønnelse på avgrensede deler av de felles

grøntområdene i Årvollia.
7. Grøntkomitéen skal være en ressurs for beboerne og styret i å ivareta og utvikle våre felles grøntområder. Dette forutsetter dialog og at man er lydhør for beboernes innspill. Dersom Styret planlegger egne tiltak/beslutninger om stell/utvikling av de felles grøntområdene i Årvollia vil det være naturlig å samsnakke med Grøntkomitéen.
8. Styret oppfordres til å gi Grøntkomitéen en budsjettramme på f.eks. 2.000 kr for arbeidsåret, som kan brukes til små innkjøp og utlegg som trengs til Grøntkomitéen's arbeid (uten å måtte søke Styret om godkjennelse på forhånd). Utleggsrefusjonen må anvises på vanlig måte av Styret i etterkant.

Forankre grøntkomiteen for ett år om gangen

Vi mener det er hensiktsmessig at årsmøtet *hvert år* tar stilling til om Grøntkomitéen videreføres for det påfølgende arbeidsår (april-april). Dette sikrer at Grøntkomitéen (og dens arbeid) er formelt forankret til enhver tid. Dette sikrer også at Grøntkomitéen ikke videreføres dersom det av ulike årsaker ikke er aktuelt å ha denne lenger (enten fordi ingen beboere ønsker å delta i komitéen, eller dersom sameiermøtet ikke ønsker å ha en Grøntkomité).

Forslag til vedtak B:
1. Det etableres som en fast praksis at årsmøtet hvert år tar stilling til om ordningen med Grøntkomité skal videreføres for det påfølgende arbeidsår (april-april).
2. Forslag til årsmøtet (neste gang april 2024) om å videreføre ordningen med Grøntkomité kan fremmes av Grøntkomitéen selv eller av andre forslagsstillere.

Styrets helhetlige innstilling til forslagene fra Grøntkomiteen fremkommer bak siste innsendte forslag.

M) Grøntkomiteen foreslår å plante noen nye trær på utvalgte områder i Årvollia
Forslagsstillere: Bernt Mathisen, Tor Haldorsen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen og Mari Mehlen og Per Vidar Bredesen

Vi ber om at årsmøtet i Årvollia Eierforening godkjenner Grøntkomitéen's forslag om å plante noen nye trær. Se eget dokument som beskriver og begrunner dette forslaget.

Grøntkomitéen's forslag til nyplanting av lavere trær og busker ble sendt til Styret 12.februar. Forslaget ble behandlet på styremøtet 22.februar. Styret valgte å ikke godkjenne forslaget: «Når det kommer til deres planer synes styret det er vanskelig å godkjenne, dette grunnet de mange ulike meningene rundt trefelling». Styret ba oss legge forslaget om nyplanting frem for årsmøtet.

Grøntkomitéen mener at en viktig del av skjøtselen av vegetasjonen er å legge til rette for «neste generasjons» vegetasjon. Både ved å stimulere til at yngre/lavere trær får utvikle seg slik vi ønsker, OG ved å plante nye trær (og busker).

Formålet med nyplanting av trær er:
- Tette igjen der det er blitt for åpent eller glissent i vegetasjonen

[Årvollia 12.mars 2026 : Dokumentet ikke signert ennå]

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder
(Årvollia Eierforening)

Det er i dag inngått denne avtalen mellom Årvollia Eierforening (organisasjonsnummer 981 450 140), og Aleksander Løkke-Sørensen (personnummer 281285 [illegible]). Avtalen gjelder oppdrag som ekstern styreleder i Årvollia Eierforening.

Oppdragets varighet

Aleksander Løkke-Sørensen engasjeres som ekstern styreleder for Årvollia Eierforening for en periode på to år fra 22.04.2026 til sameiets årsmøte våren 2028. Avtalens iverksettelse og gjennomføring av oppdraget forutsetter et vedtak på årsmøtet 22.04.2026 om valg av Aleksander Løkke-Sørensen som ekstern styreleder.

Avtalen kan sies opp ved vedtak i sameiermøte. Dersom en av partene ønsker å avslutte oppdraget (terminere avtalen) i løpet av avtaleperioden skal dette varsles den andre part minst 50 dager på forhånd.

Oppdragets art

Styrelederen skal lede styrets arbeid i samsvar med lovverk, vedtekter, vedtak i årsmøtet og god praksis for forvaltning av boligselskaper, herunder

- forberede, innkalle og gjennomføre ordinære og ekstraordinære årsmøter,
- forberede, innkalle og gjennomføre et tilstrekkelig antall styremøter,
- sikre at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter og årsmøter,
- sørge for at det utarbeides et årlig budsjett for sameiet,
- sørge for tilstrekkelig rapportering til offentlige myndigheter,
- sikre at boligselskapets korrespondanse får forsvarlig behandling,
- følge opp sameiets forretningsfører, og sikre at denne får den nødvendige informasjon,
- følge opp sameiets økonomi i henhold til budsjett og sameiets økonomiske situasjon,
- sammen med ett annet styremedlem kontrollere, anvise og betale fakturaer,
- sørge for at sameiet har vedlikeholdsplan og skjøtselsplan, og følge opp disse,
- sørge for forsvarlig oppfølging av sameiets ulike leverandører,
- sikre at boligselskapet har et fungerende HMS-system,
- utarbeide styrets årsberetning og bistå i sammenstillingen av årsheftet,
- sørge for at hjemmesiden (Vibbo) holdes oppdatert med aktuell informasjon for beboerne.

Forutsetninger for oppdraget

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

[Årvollia 12.mars 2026 : Dokumentet ikke signert ennå]

Honorar

Årvollia Eierforening betaler et honorar stort kr 16.665,- per mnd (165 kr x 101 seksjoner) til Aleksander Løkke-Sørensen for oppdraget som ekstern styreleder. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Det beregnes ikke feriepenger av honoraret. Honoraret gir ikke grunnlag for sykepenger, pensjons-rettigheter eller lignende.

Honoraret utbetales månedlig etterskuddsvis. Honoraret KPI-reguleres januar hvert år.

Ved oppstart betales dobbelt honorar første måned for å dekke merarbeid ved å sette seg inn i driften av sameiet og bygningsmassen.

Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder skal refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

Andre tjenester

Det avtalte faste styrelederhonoraret dekker alt arbeid og tidsforbruk som Aleksander Løkke-Sørensen utfører for Årvollia Eierforening i forbindelse med oppdraget. Møter utover ordinære årsmøter og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) er inkludert i det avtalte faste honoraret.

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i det faste honoraret.

Oslo, 25.mars 2026

Aleksander Løkke-Sørensen

Årvollia Eierforening

Pernille Sivertsen
Styreleder i Årvollia Eierforening

Ragnhild Stende
Styremedlem i Årvollia Eierforening

Innstilling fra valgkomitéen til ordinært sameiermøte 2026
Årvollia Eierforening

Etter sameiermøtet i april 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

Verv	Navn	Adresse		Valgperiode	
Styreleder	Pernille Sivertsen	Ekstern, innleid		2025-2026	
Styremedlem	Ulf-Bjørne Tanhoff	Årvollia 17		2025-2027	
Styremedlem	Hanna Dahlsbakken	Årvollia 17		2024-2026	
Styremedlem	Ragnhild Stende	Årvollia 9		2025-2027	
Styremedlem	Vakant			2025-2027	
1. varamedlem	Kaja Skyrud Skarpnord	Årvollia 15		2025-2026	
2. varamedlem	Tonje Krakeli Sneen	Årvollia 3		2025-2026	

Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år om gangen. Ulf-Bjørne Tanhoff ble i april 2025 gjenvalgt for 2 år; men han har bedt om avløsning nå etter 3 år i styret (noe han holdt muligheten åpen for allerede i april i fjor). Hanna Dahlsbakken har takket nei til gjenvalg. Ragnhild Stende er ikke på valg i år. Tonje Krakeli Sneen (som har møtt fast i styret som varamedlem) har sagt ja til å bli ordinært styremedlem. Helene Skogseth har sagt ja til å bli nytt styremedlem. Varamedlemmene velges for 1 år om gangen.

Valgkomitéen innstiller på å fortsette ordningen med innleie av ekstern styreleder. På årsmøtet i fjor stilte Pernille Sivertsen til gjenvalgt som ekstern styreleder for bare 1 år. Valgkomitéen innstiller på at Aleksander Løkke-Sørensen velges som ny ekstern styreleder for 2 år. Etter vår oppfatning har Aleksander en profil som vil passe Årvollia Eierforening. Styret i Årvollia Eierforening har, etter innstilling fra valgkomitéen, inngått avtale med Aleksander om et oppdrag som ekstern styreleder i 2 år (se vedlagte avtaletekst; avtalen er underskrevet av både Aleksander Løkke-Sørensen og styret i Årvollia Eierforening). Oppdraget forutsetter at han velges av årsmøtet.

Avtalen er med et fast månedlig honorar. Dette gir en mer forutsigbar og lavere honorarkostnad. På årsbasis innebærer dette et honorar til ekstern styreleder på kr 200.000.

Valgkomitéen innstiller på følgende valg til styret i Årvollia Eierforening på årsmøtet 22.april 2026:

Styreleder (for 2 år; 2026-2028)	Aleksander Løkke-Sørensen (ekstern, innleid)
Styremedlem (2025-2027; ikke på valg)	Ragnhild Stende (Årvollia 9)
Styremedlem (for 2 år; 2026-2028)	Tonje Krakeli Sneen (Årvollia 3)
Styremedlem (for 2 år; 2026-2028)	Helene Skogseth (Årvollia 1)
Styremedlem (for 2 år; 2026-2028)	
1. Varamedlem (for 1 år; 2026-2027)	Martin Bøen Engebretsen (Årvollia 23)
2. Varamedlem (for 1 år; 2026-2027)	Jonathan Wörn (Årvollia 5)

Vi takker for at de vil ta på seg disse vervene, med oppgavene og ansvaret for felles beste i sameiet. Valgkomitéen har tilstrebet å ha en balanse mellom kvinner og menn, mellom type leiligheter og plassering i Årvollia. Vi har lagt vekt på at man har tid og anledning til å delta aktivt i styret.

Dersom de ovennevnte blir valgt på sameiermøtet 22.april vil styret få følgende sammensetning:

Verv	Navn	Adresse		Valgperiode	
Styreleder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ekstern; innleid		2026-2028	Ny
Styremedlem	Ragnhild Stende	Årvollia 9		2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Tonje Krakeli Sneen	Årvollia 3		2026-2028	Ny; vara nå
Styremedlem	Helene Skogseth	Årvollia 1		2026-2028	Ny
Styremedlem				2026-2028	Ny
1. varamedlem	Martin Bøen Engebretsen	Årvollia 23		2026-2027	Ny
2. varamedlem	Jonathan Wörn	Årvollia 5		2026-2027	Ny

Valgkomitéen består av 3 medlemmer. Valgkomitéen velges også på ordinært sameiermøte, og velges for 1 år om gangen. Nåværende valgkomité består av Mari Mehlen (Årvollia 27), Ane Øverlie (Årvollia 11) og Per Vidar Bredesen (Årvollia 1). Både Mari, Ane og Per Vidar har sagt seg villig til å fortsette i valgkomitéen for kommende periode.

Årvollia, 7.april 2026

Valgkomitéen i Årvollia Eierforening

Mari Mehlen Ane Øverlie Per Vidar Bredesen

Kort informasjon om styremedlemmer og kandidater til styret:

Aleksander Løkke-Sørensen (ekstern styreleder; ny)

Aleksander har fagbakgrunn innen elektro (elektriker). Han er i dag styreleder i tre boligsameier, og jobber i OBOS. Han har tidligere vært daglig leder i Enerhaugen Borettslag. Etter valgkomitéen's oppfatning har Aleksander en profil som vil passe Årvollia Eierforening. Det ventes at han bl.a. vil sette seg inn i de praktiske og tekniske sidene ved oppfølging, drift og vedlikehold i sameiet. Aleksander er 40 år gammel og bor ved Carl Berners plass.

Ragnhild Stende (styremedlem; ikke på valg)

Bor i Årvollia 9. Har bodd i Årvollia i 10 år. Ragnhild har tidligere 15 års erfaring fra styrearbeid i et mindre sameie. Til daglig arbeider hun i Arbeids- og velferdsdirektoratet med oppfølging av lover og regelverk. Ragnhild er opptatt av god informasjon til og kommunikasjon med sameiets beboere. Hun er opptatt av at Årvollia skal drives vel og at det skal være et trivelig sted å bo for oss alle.

Tonje Krakeli Sneen (styremedlem; har som varamedlem møtt fast i nåværende styre)

Jeg er 35 år gammel og har bodd i Årvollia 3 i 3 år. Jeg er opprinnelig fra Hustadvika på Nordmøre; men har bodd i Oslo de siste 9 årene. Jeg har en master i samfunnsøkonomi og jobber på Stortinget. Jeg har noe erfaring med bolig- og naborelaterte problemstillinger fra før gjennom mitt administrative ansvar for et boligfelt på Nordmøre, og har sittet som varamedlem i Årvollia's styre siste året. Jeg ønsker å bidra til et godt og velfungerende bofellesskap i Årvollia.

Helene Skogseth (styremedlem; ny)

Jeg er 33 år gammel og bor i Årvollia 1. Opprinnelig fra Mo i Rana. I 2022 fikk jeg jobbmuligheter i hovedstaden, som det skulle vise seg at jeg trives så godt i at jeg ble værende. Som ledd i etableringen flyttet jeg endelig inn i flotte Årvollia sommeren 2025. Til vanlig jobber jeg som psykolog. Jeg er generelt opptatt av god informasjonsflyt og problemløsning.

N.N. (styremedlem)

Ikke endelig avklart ennå, når innstillingen går til trykken.

Martin Bøen Engebretsen (1. varamedlem; styremedlem i Årvollia 2021-2023)

Martin har vært bosatt i Årvollia 23 siden 2019. Han har 1 periode i styret fra tidligere og med det god kjennskap til sameiet fra før. Til daglig har Martin flere selskaper innen eiendom og rehabilitering. Martin er opptatt av ryddige prosesser og god kommunikasjon, og ser frem til å støtte styret i sitt arbeide.

Jonathan Wörn (2. varamedlem)

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder
(Årvollia Eierforening)

Det er i dag inngått denne avtalen mellom Årvollia Eierforening (organisasjonsnummer 981 450 140), og Aleksander Løkke-Sørensen (personnummer 28128X xxxxx). Avtalen gjelder oppdrag som ekstern styreleder i Årvollia Eierforening.

Oppdragets varighet

Aleksander Løkke-Sørensen engasjeres som ekstern styreleder for Årvollia Eierforening for en periode på to år fra 22.04.2026 til sameiets årsmøte våren 2028. Avtalens iverksettelse og gjennomføring av oppdraget forutsetter et vedtak på årsmøtet 22.04.2026 om valg av Aleksander Løkke-Sørensen som ekstern styreleder.

Avtalen kan sies opp ved vedtak i sameiermøte. Dersom en av partene ønsker å avslutte oppdraget (terminere avtalen) i løpet av avtaleperioden skal dette varsles den andre part minst 50 dager på forhånd.

Oppdragets art

Styrelederen skal lede styrets arbeid i samsvar med lovverk, vedtekter, vedtak i årsmøtet og god praksis for forvaltning av boligselskaper, herunder

- forberede, innkalle og gjennomføre ordinære og ekstraordinære årsmøter,
- forberede, innkalle og gjennomføre et tilstrekkelig antall styremøter,
- sikre at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter og årsmøter,
- sørge for at det utarbeides et årlig budsjett for sameiet,
- sørge for tilstrekkelig rapportering til offentlige myndigheter,
- sikre at boligselskapets korrespondanse får forsvarlig behandling,
- følge opp sameiets forretningsfører, og sikre at denne får den nødvendige informasjon,
- følge opp sameiets økonomi i henhold til budsjett og sameiets økonomiske situasjon,
- sammen med ett annet styremedlem kontrollere, anvise og betale fakturaer,
- sørge for at sameiet har vedlikeholdsplan og skjøtselsplan, og følge opp disse,
- sørge for forsvarlig oppfølging av sameiets ulike leverandører,
- sikre at boligselskapet har et fungerende HMS-system,
- utarbeide styrets årsberetning og bistå i sammenstillingen av årsheftet,
- sørge for at hjemmesiden (Vibbo) holdes oppdatert med aktuell informasjon for beboerne.

Forutsetninger for oppdraget

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

Honorar

Årvollia Eierforening betaler et honorar stort kr 16.665,- per mnd (165 kr x 101 seksjoner) til Aleksander Løkke-Sørensen for oppdraget som ekstern styreleder. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Det beregnes ikke feriepenger av honoraret. Honoraret gir ikke grunnlag for sykepenger, pensjons-rettigheter eller lignende.

Honoraret utbetales månedlig etterskuddsvis. Honoraret KPI-reguleres januar hvert år.

Ved oppstart betales dobbelt honorar første måned for å dekke merarbeid ved å sette seg inn i driften av sameiet og bygningsmassen.

Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder skal refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

Andre tjenester

Det avtalte faste styrelederhonoraret dekker alt arbeid og tidsforbruk som Aleksander Løkke-Sørensen utfører for Årvollia Eierforening i forbindelse med oppdraget. Møter utover ordinære årsmøter og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) er inkludert i det avtalte faste honoraret.

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i det faste honoraret.

Oslo, 25.mars 2026

Aleksander Løkke-Sørensen

Årvollia Eierforening

Pernille Sivertsen
Styreleder i Årvollia Eierforening

Ragnhild Stende
Styremedlem i Årvollia Eierforening

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5308 **Selskapsnavn:** ÅRVOLLIA EIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅRVOLLIA EIERFORENING

Organisasjonsnummer: 981450140
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Tonsenhagen skole, aulaen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Minda Grodås Christiansen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av minst én eier som protokollvitne

Etter loven skal det velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanna Dahlsbakken og Ulf-Bjørne Tanhoff er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 32 stemmeberettigede, inkludert 28 tilstede og 4 ved fullmakt,

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen ble sendt mellom 20 og 8 dager før møtestart, i tråd med lovverk og gjeldende vedtekter.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Posten Styrehonorar i budsjettet for 2026 beløper seg til kr 308 300 og består av tre ulike beløp. Kun ett av dem ligger til behandling og det er nærmere omtalt i punkt 2.

1. Da årsmøtet i 2025 valgte en ekstern styreleder forhåndsgodkjente årsmøtet samtidig et måndlig honorar som for perioden januar - april 2026 utgjør kr 51 308.

2. Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 156 992. Beløpet som vedtas i denne saken vil utbetales til styrets øvrige medlemmer for perioden 2025-2026.

3. Styret har i budsjettet for 2026 tatt høyde for at årsmøtet velger en ekstern styreleder og at det vil påløpe månedlige honorarer ut regnskapsåret og satt av kr 100 000 til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for 2025-2026 settes til 156 992. Budsjettposten inneholder også forhåndsgodkjent honorar til ekstern styreleder januar - april 2026 samt honorar til eventuell ekstern styreleder mai - desember 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om endring av vedtektenes § 3 Rettslig råderett

Første setning i siste avsnitt lyder "Salg og utleie må godkjennes av styret.".

Det foreslås å stryke "og utleie" slik at setningen lyder "Salg må godkjennes av styret".

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag om endring av vedtektenes § 10 Styret

Siste setning i siste avsnitt lyder "Styreleder kan attestere utbetalingsanvisninger inntil kr. 15.000,- med unntak av anskaffelser og arbeider som er vedtatt av sameiermøtet eller styret, hvor det ikke settes begrensinger".

Denne bestemmelsen praktiseres ikke og styret foreslår at setningen strykes.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag om å legge til et nytt punkt i husordensreglene, 4. Varmepumpe

Energikartleggingen som ble gjennomført høsten 2024 viste at installering av luft-til-luft-varmepumpe er det mest energibesparende tiltaket for sameiet vårt. Dersom alle seksjoner installerer luft-til-luft-varmepumpe vil det kunne føre til en energibesparelse på 463 547 kWh per år.

Styret har vært i dialog med leverandør av egnede varmepumper som anbefaler at det lages retningslinjer for eierne som har eller skal installere luft-til-luft-varmepumpe om at man nå ha en dryppanne eller liknende som fanger opp vannet under utedelen på pumpen.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst legges til som nytt punkt 4. VARMEPUMPE i husordensreglene og punktene etter renummereres: Luft til luft-varmepumpe kan monteres. Utedelen til varmepumpen må monteres inne på balkongen og skal ikke være synlig fra bakkenivå. Ved valg av plassering på utedelen skal man velger et sted på balkongen som medfører minst mulig støy for naboene. Den enkelte beboer plikter å sørge for at vann/kondens som renner fra utedelen fanges opp. Dette vannet må tømmes jevnlig for å unngå at større mengder vann renner utover verandaen og potensielt ned på andre balkonger eller garasjetak. Kostnader knyttet til skader som følger av at vann/kondens renner fra utedelen vil belastes seksjonseier.

✓ **Vedtatt.**

10. Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

Fremmet av: Bernt Mathisen, Mari Mehlen, Kaja Skyrud Skarpnord, Ulf-Bjørne Tanhoff og Per Vidar Bredesen

Vi foreslår at årsmøtet vedtar at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres for kommende arbeidsår. Se sak 5 L som ble vedtatt på årsmøtet i Årvollia Eierforening 26.april 2023, samt sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024 og sak 8 som ble vedtatt på årsmøtet 23.april 2025. Grøntkomitéen videreføres med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet i 2023.

Arne Mickelsen og Bjørn Rusten går nå ut av Grøntkomitéen, da de flytter fra Årvollia i mars/april. Ulf-Bjørne Tanhoff blir med som nytt medlem av Grøntkomitéen.

Grøntkomitéen i Årvollia

arvollia.grontkomite@gmail.com

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Årsmøtet viderefører Grøntkomitéen for kommende arbeidsår, med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i vedtak på årsmøtene i 2024 og 2025.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt info om innstillingen fra valgkomiteen og avtale med ekstern styreleder. Mangler en kandidat som styremedlem som vil bli presentert av valgkomiteen på Vibbo og under selve årsmøte.

Styreleder (2026-2028) (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Løkke-Sørensen

Følgende stilte til valg:
Aleksander Løkke-Sørensen

Styremedlem (2026-2028) (2 år)

Følgende ble valgt:
Nikolai Norum Berild
Helene Skogseth
Tonje Krakeli Sneen

Følgende stilte til valg:
Nikolai Norum Berild
Helene Skogseth
Tonje Krakeli Sneen

Varamedlem (2026-2027) (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Bøen Engebretsen
Jonathan Wörn

Følgende stilte til valg:
Martin Bøen Engebretsen
Jonathan Wörn

Ordensregler
for boligsameiet
Årvollia eierforening

Sist endret på sameiermøte 29.04.2009

1. INNLEDNING

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn, toleranse og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med noen felles regler.

Sameierne er i fellesskap økonomisk ansvarlige for at den felles eiendom blir holdt i best mulig stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt sameier og dennes husstand sørger for at sameiet ikke påføres unødige utgifter på grunn av skader.

Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. ordensreglene skal sikre orden, ro og hygge for den enkelte i hjemmet og på sameiets område.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Hver enkelt beboer har et ansvar for å benytte boligen slik at det ikke skapes unødig sjenanse for andre beboere. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, bruk av vaskemaskin og oppussing.

Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.00 og lørdager kl 10.00-18.00.

Luftavtrekk på kjøkken og bad/WC må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det anbefales å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft. Luft ut fra kjøkkenvifte eller tørketrommel skal ikke monteres nærmere enn 20 cm fra avtrekkskanalen. Utluft fra kjøkkenvifter skal ikke føres ut gjennom ventil i fasaden.

Klosetter og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp. Det må heller ikke helles ildsfarlige eller spesielt aggressive væsker i toaletter og sluk.

Leiligheten skal være tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting e.l., slik at det ikke oppstår frostskader på vann- og avløpsrør.

Sameierne har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende og plikter å gi beskjed til styret eller vaktmester om dette ikke er tilfelle.

Ved bruk av balkong skal det tas hensyn til naboer. Unngå høylydt oppførsel og vannsøl. Snø bør fjenes for å hindre at smeltevann renner ned til naboer under. Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte åpen ild eller lagre eksplosive materialer i bodene. Det er heller ikke tillatt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

3. YTRE FASADER

Da fasaden m/balkonger er sameiets ansikt utad, er det ønskelig at den framstår ryddig og innbydende. Bruk av balkongen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å montere antenner/paraboler på fasaden eller på balkong, slik at de er synlig fra bakkenivå.

Det er montert egne tørke- og bankestativ ved hver blokk. Tørking eller opphenging av tøy på balkong skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er ikke tillatt.

4. FELLESOMRÅDER

Det er forventet at beboere viser en bevisst holding til å unngå skade og forsøpling av uteområder og fellesarealer. Beboere har ansvaret for stell og rydding av egen oppgang og uteområder tilknyttet oppgangen.

All beplanting må vernes om. Uten sameiermøtets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene som eget område, verken med gjerder, hekker eller beplanting. Den enkelte bruker av lekeplassene bør bidra til orden og renhold ved plassene.

Trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Parkering av sykler skal ikke foregå i trappeoppgang. Rømningsveier skal ikke blokkeres.

Bruk av fellesbod skal koordineres mellom beboere i oppgangen, inklusive regelmessig rydding og rengjøring. Fellesboden skal brukes slik at skader ikke påføres eiendommen eller andre beboeres eiendeler.

5. DYREHOLD

Forsvarlig dyrehold i moderat omfang er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe eller sjenanse (eks. lukt, bråk, allergiske reaksjoner, frykt) for andre beboere.

Hunder skal alltid føres i bånd ved lufting på sameiets område og hundelort skal fjernes av den som lufter hunden.

6. HÅNDTERING AV AVFALL

Beboer er ansvarlig for at avfall fjernes fortløpende og i henhold til gjeldende kommunale regler for sortering. Pga brannsikring og hygiene skal avfall ikke samles i leilighet, boder eller på balkong.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose som knyttes igjen før det kastes i søppelcontainer for husholdningsavfall. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

7. VEDLIKEHOLD

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet inklusive elektrisk anlegg, vann og avløp. Vedlikeholdet omfatter renhold og forefallende vedlikehold for å unngås skader samt utbedring av skader.

Sameier er ansvarlig for utbedring av skader som er forårsaket med vilje, grov uaktsomhet eller ved bygningsmessige endringer foretatt av sameier, beboere eller innleide håndverkere. Dette omfatter skader på egen seksjon, naboseksjon eller fellesarealer. Hvis skaden dekkes av eierseksjonens forsikringspolise, skal sameier dekke egenandelen ved skadeoppgjøret.

Endring på det elektriske anlegget eller røropplegg skal kun utføres av autoriserte firmaer. Det skal spesielt vises aktsomhet for å unngå skader i skjult rør- og elektrisk anlegg i gulv og tak.

Ved utskifting av entredører skal ensartethet ivaretas. Markiser skal ha farger og mønster fastsatt av styret. Innvendige flater av balkonger vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Alle utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

8. PARKERING

Hver leilighet disponerer en fast garasjeplass, som er merket med leilighetens nummer. Parkering av biler tilhørende beboere i Årvollia skal skje på fast plass i garasjebygget. I garasjebygget gjelder enveiskjøring med innkjøring fra Årvollia 11.

Parkering på stikkveier skal bare finne sted for av- og pålessing.

Gjesteparkeringsplassen skal primært brukes for kortidsparkering for besøkende i Årvollia. Parkering av tilhengere, ikke kjørbare kjøretøyer eller kjøretøy uten registreringsnummer tillates ikke uten godkjenning fra styret. Styret kan iverksette fjerning av tilhengere og kjøretøy dersom disse reglene brytes. Kostnader ved fjerning dekkes av eier. Før fjerning gjennomføres, skal eier gis varsel om at fjerning vil bli gjennomført hvis kjøretøy ikke er fjernet innen en bestemt tid. For uregistrerte kjøretøy hvor eierforhold ikke er åpenbart, kan fjerning gjennomføres uten varsel.

For å hindre at vannsøl fra parkerte biler skaper korrosjonskader på betongen, er gulv i 2. etasje dekket med membran og spesialasfalt. Både asfalt og membran kan lett skades ved mekaniske påkjenninger eller olje- og bensinsøl. I garasjen er det derfor ikke tillatt med bilvask, oljeskift eller andre aktiviteter som kan skade asfalt eller membrandekket. I tilfelle det skulle forekomme olje- eller bensinsøl, må dette straks dekkes med absorpsjonsmasse som finnes i redskapsboden i garasjen eller ved henvendelse til vaktmesteren.

Utleie av garasjeplasser skal fortrinnsvis skje til beboere i Årvollia. Garasjeplasser kan bare leies av personer som ikke bor i Årvollia dersom det ikke er behov for leie blant beboerne i Årvollia. Slikt leieforhold kan maksimalt inngås for ett år ad gangen og skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Ved utleie er eieren ansvarlig for at leietaker retter seg etter gjeldende bestemmelser.

9. GYLDIGHET

Disse ordensreglene er vedtatt på sameiermøte i Årvollia eierforening 29. april 2009 og gjelder som "Husordensregler" referert i vedtektene.

Tolkning av ordensreglene ved tvister foretas av sameiets styre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Den enkelte eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

-*-

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅRVOLLIA EIERFORENING

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23.mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31
Sist endret i ordinært sameiermøte 07.04.2003.
Sist endret i ordinært sameiermøte 29.03.2004.
Sist endret i ordinært årsmøte 26.04.2023
Sist endret i ordinært årsmøte 24.04.2024
Sist endret i ordinært årsmøte 23.04.2025

§1-FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 87, bnr. 46 i Oslo påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2-ORGANISERING

Sameiet består av 101 boligseksjoner med seksjonsnummer fra 1 til 101. Hver seksjon eier like stor ideell andel av sameiet. Sameiebrøken er 1/101 for hver seksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruka v bruksenhet med samme nummer som seksjonsnummeret. Bruksenheten består av leilighet, bod og garasjeplass.

§3-RETTSLIG RÅDERETT

En person kan ikke eie mer enn to andeler i sameiet, med mindre annet følger av Eierseksjonsloven. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Salg og utleie må godkjennes av styret. Godkjenning skal innhentes på forhånd, og kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§4-RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Bruksenheten kan brukes til beboelse. Ved utleie har sameieren plikt til å gjøre leietakeren kjent med disse vedtekter og husordensregler med tilhørende garasjeinstruks. Sameieren er ansvarlig overfor naboer og sameiet for at leietakeren innrett seg i overensstemmelse med vedtekter og regler.

§5-HUSORDENSREGLER
Sameiere og leietagere forplikter seg til å rett seg etter vedtatte husordensregler.

§6-BYGNIGNSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og entredører, oppsetning av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere større gjenstander, eksempelvis antenner, på byggets fasade, eller montert på en måte hvor gjenstanden stikker på utsiden av vegglivet. Unnatak gjelder for felles godkjente løsninger som er en naturlig del av bygningsmassen, så som markiser, blomsterkasser, balkongflagg, etc. Plassering av større gjenstander på balkong som kan skjemme bygningens visuelle preg skal også unngås. Eventuell montering og feste skal foretas på en måte som ikke skader bygningens funksjon eller utseende. Dette gjelder også den katodiske beskyttelsen som er installert på balkongene.

§7-FELLESKOSTNADER
Hver av sameierne er forpliktet til å betale forholdsmessig bidrag til sameiet til dekning av fellesutgifter til forsvarlig vedlikehold og daglig drift. Bidragets størrelse fastsettes av styret basert på et drift- og vedlikeholdsbudsjett. Bidragene innkreves forskuddsvis med månedlige eller kvartalsvise terminer etter styrets bestemmelser. Fellesutgiftene fordeles mellom leilighetstypene ved at gjennomsnittlig husleie multipliseres med følgende faktor:

Eiere av 2 værelses leilighet: 0,700
Eiere av 3 værelses leilighet: 1,025
Eiere av 4 værelses leilighet: 1,157

Sameiermøtet kan treffe bestemmelser om opplegg av grunnfond til dekning av ytre vedlikehold og større reparasjonsarbeider av fellesanleggene.

Opplegging av grunnfond utlignes på sameierne i overensstemmelse med ovenstående fordelingsfaktor.

§8-VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktene inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonenes sikringsboks.

Sameier er ansvarlig for at vedlikehold og påkostninger i egen seksjon foretas etter gjeldende forskrifter og ikke er i konflikt med fellesskapets interesser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, garasjeanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§9-MISLIGHOLD OG SKADER

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven §27.

Sameier er ansvarlig for utbedring av skader som har sin opprinnelse i noe han har ansvarlig for, når skaden er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet. Hvis skaden dekkes av eierseksjonens forsikringspolise, skal sameier dekke egenandelen i forbindelse med skadeoppgjøret.

§10-STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg skal styret ha 1 – 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det er å foretrekke at styret har representanter fra alle leilighetstypene. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 – to – år. Varamedlemmet tjenestegjør i 1 – ett – år.

Styret har ledelsen av sameiets anliggender. Det påhviler styret å sørge for at den enkelte sameier betaler sin andel av fellesutgiftene, sørger for forsvarlig forsikring, renhold, vedlikehold og fornyelse i det omfang slike foranstaltninger etter eiendommens standart er påkrevet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap.

Sameiets forplikter ved underskrift av lederen sammen med et annet styremedlem. Styreleder kan attestere utbetalingsanvisninger inntil kr. 15.000,- med unntak av anskaffelser og arbeider som er vedtatt av sameiermøtet eller styret, hvor det ikke settes begrensinger.

§11-SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Beslutningsmyndighet for sameiermøtet er regulert av Eierseksjonsloven §30.

Ordinært sameiermøtet holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til møtet minst 8 og høyst 20 dager før møtet. Forslag som aktes stillet på sameiermøtet, skal fremgår av innkallingen og samtidig med denne fremlegges sameierne til ettersyn på et i innkallingen angitt sted.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges av sameiermøtet. Valgkomiteen skal bestå av 3 fysiske personer som velges for ett år. Valgkomiteen skal innstille kandidater til styret og valgkomiteen.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for det foreløpne år til eventuell godkjenning
3) Valg av leder
4) Valg av øvrige medlemmer til styret
5) Valg av valgkomité
6) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styremedlemmer

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Stemmerett på sameiermøtet kan utøves av sameiers ektefelle, eller av en annen som sameieren har gitt skriftlig fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøtet med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærstående ansvar.

Ekstraordinært sameiermøtet holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som har minst 1/10 av stemmene krever det og samtlige oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§12-FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjoner i samsvar med lov om Eierseksjoner §41.

§13-MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§14-GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde lov om eierseksjoner, disse vedtektene og husordensreglene.

§15-REGISTRERING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret som gjeldene vedtekter for sameiet.

Oslo, 23 mars 1999

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536851
Deres ref: 2265

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 87, BNR. 46.

Vi viser til bestilling av 28.07.2026 for eiendom gnr. 87, bnr. 46.

GNR. 87 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.05.1969.

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

24109 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

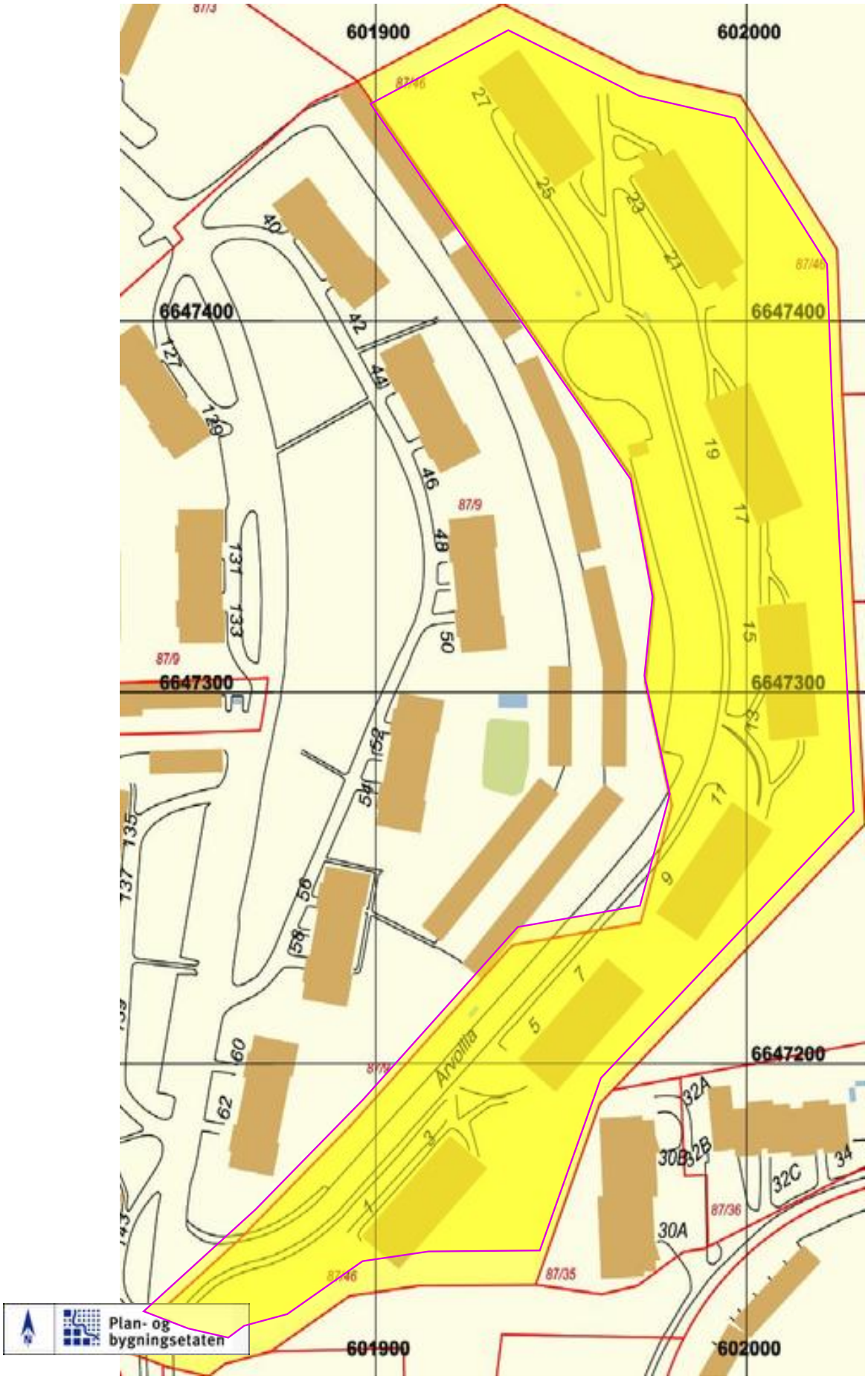
Kristin Tveit
Seksjonsleder

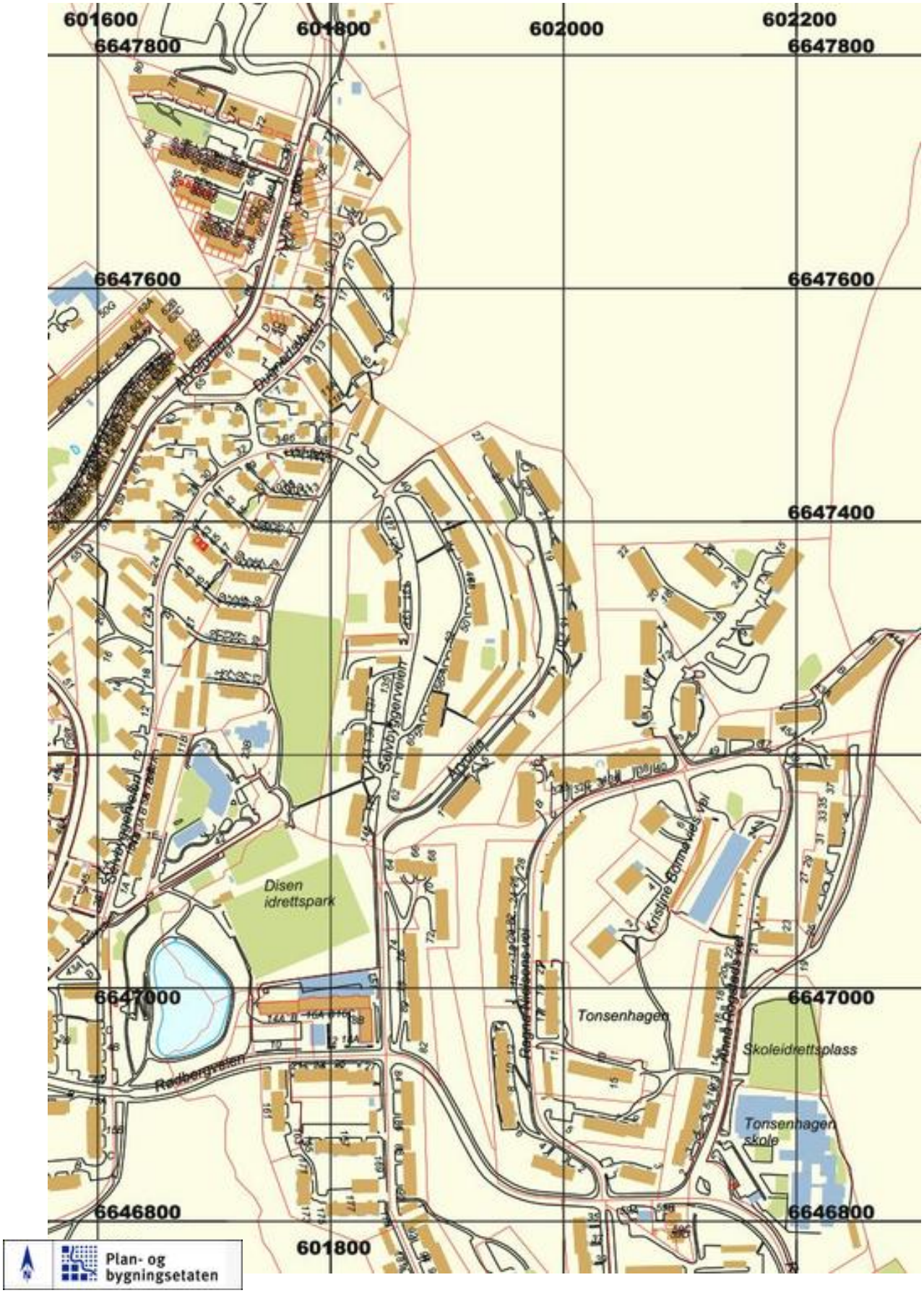
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


601900
602000
6647400
6647300
6647200
87/3
87/46
87/45
87/9
87/36
87/35
Arvidlia
Plan- og bygningsetaten


601600
601800
602000
602200
6647800
6647600
6647400
6647000
6646800
Disen idrettspark
Tonsenhagen
Skoleidrettsplass
Tonsenhagen skole
Rødbergveien
Plan- og bygningsetaten

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

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.

Oslo

V131267

Endret reguling av vei 3354.

V131267 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.12.1967
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196702558
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1231

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-612

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74. Lagt inn etter eiendomsgrensene enkelte steder.

Vedtaksdato: 08.11.1955
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195501381
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V150657, 82756, V130260, V240862, V060159, V050263, V130658, V190257, V180755, V280262, V081158, V051157, 22157, V060663, V200461, V190864, 51164, V251062, V150860

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74.

VEDTEKTER for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Ø. Aker.

§ 1. På arealet oppføres åpen blokkbebyggelse samt 3 punkthus. Høyde, plassering og størrelse er vist på planen.

§ 2. Bygningene skal innredes til beboelse. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med bygningsanmeldelsen.

§ 3. Der anordnes fyrhus, garasjer, barnehager med leskur og tørkestativer for klær. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet, når dette finner at særlige grunner taler for det.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og omgjerdes med en innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller innebygd søppelrom. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Der oppsettes felles antenneanlegg ved hvert trappehus.

§ 7. Til bygningskontrollen skal der innsendes særskilt takplan med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 8. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares best mulig. Planerings- og beplantningsplan skal foreligge samtidig med anmeldelsestegningene.

§ 9. Gjerder tillates ikke oppsatt. Dog kan der tillates gjerder omkring tørkeplass, barnehager o.l. etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 10. Hus- og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 11. Innen området kan innredes nødvendige nærkjøpsbutikker på 2 parseller som vist på planen.

§ 12. Innen området tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg som etter byplanrådets skjønn er til gang i strøket.

§ 13. Parkområdene og beplantningene mellom de forskjellige hus arrangeres etter en felles plan for hele området. I dette friarealet kan oppføres barnehageanlegg.

§ 14. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15. Byplanrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

34551

Regulering av veinettet for Årvoll gnr. 87 bnr. 1 med flere.

34551 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.1951
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195102791
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

31167

Endring av stedfestet regulerings- og bebyggelseplan S-1231, for del av Årvoll Skog gnr. 87 bnr. 1.

31167 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196702553

Vedtaksdato: 26.07.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1231

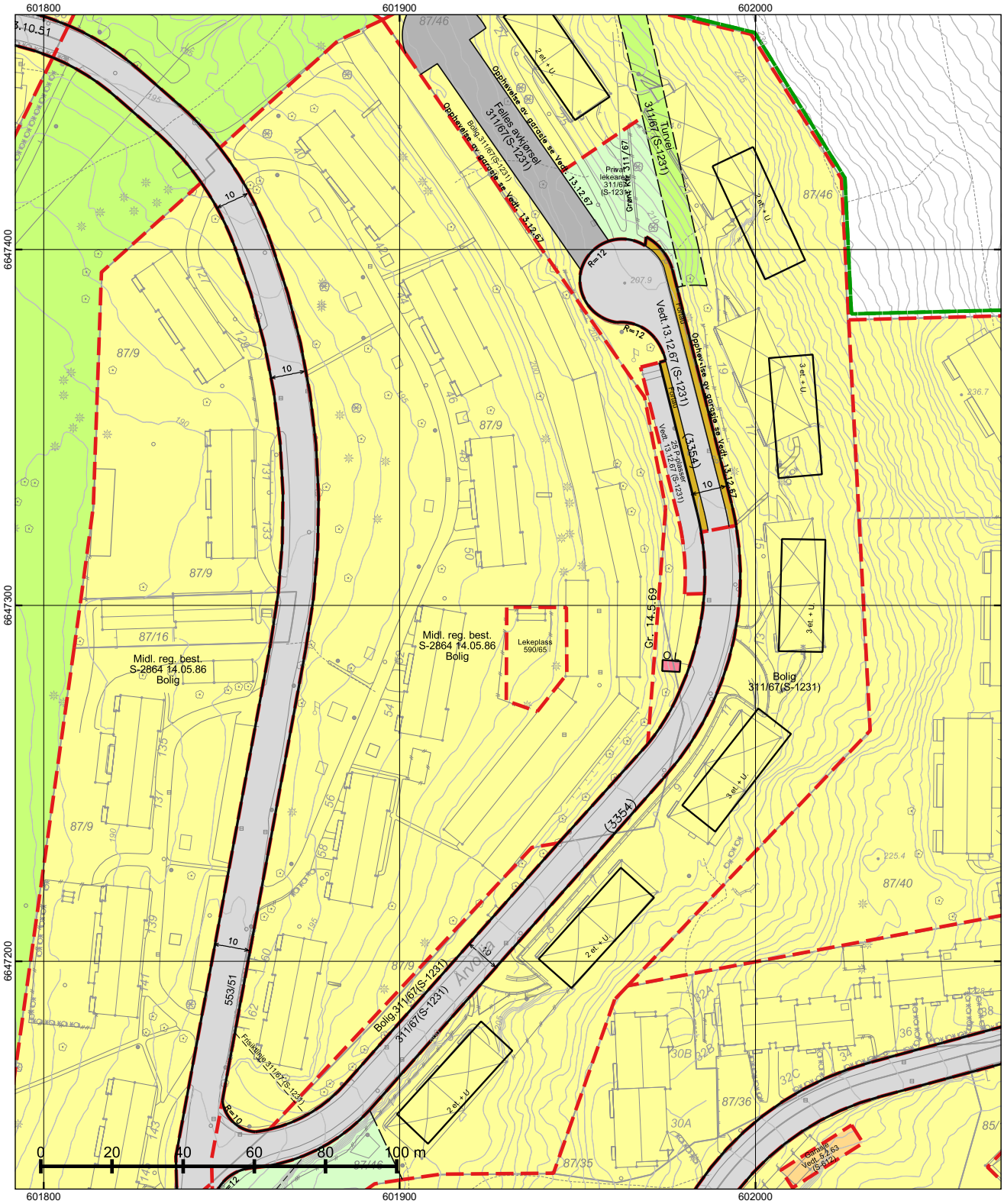
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160754/ 86536851
Adresse: ÅRVOLLIA 23
Gnr/Bnr: 87/46

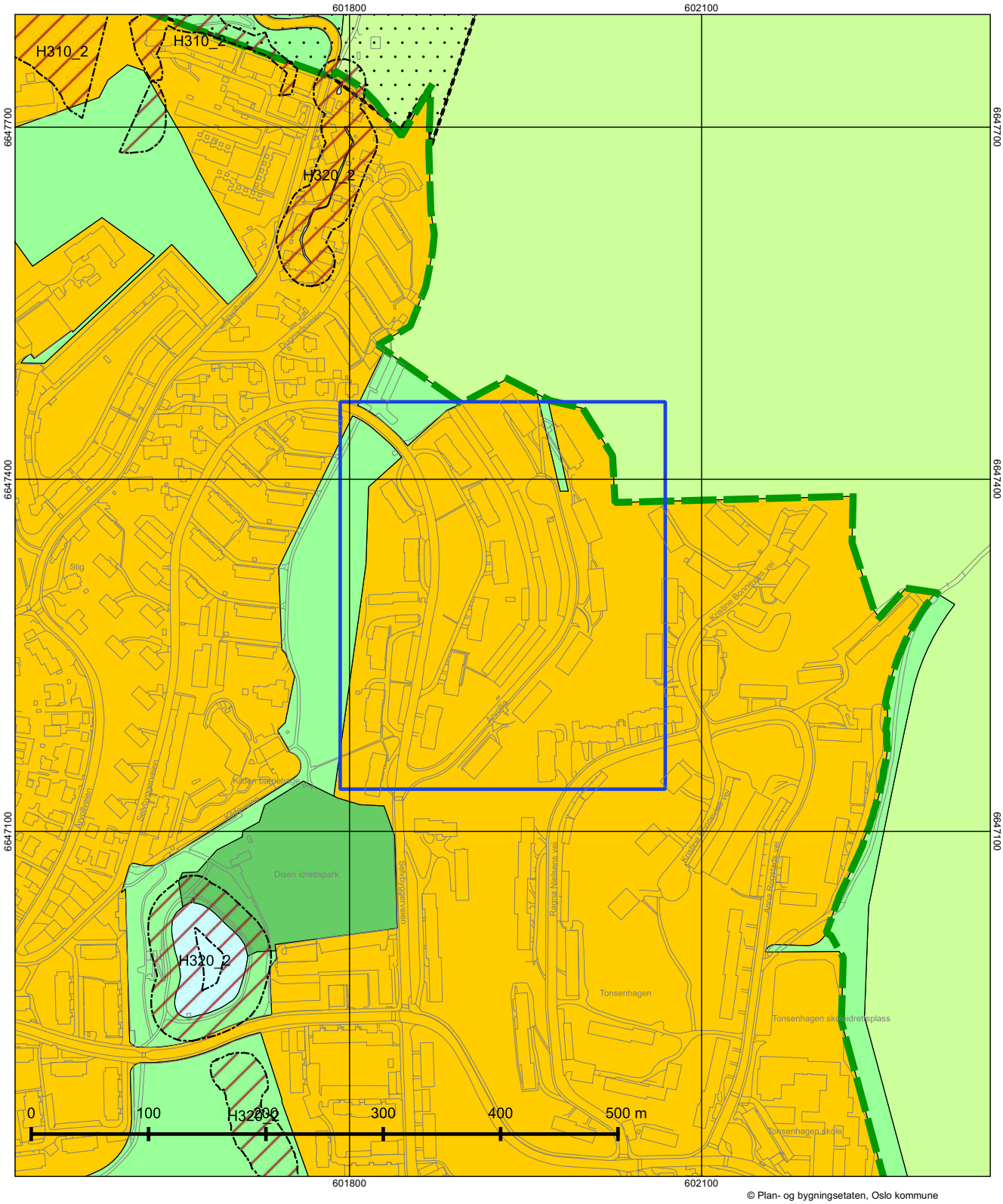
Deres ref.:
Kommentar:

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: 28.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160754/86536851
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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 20.10.1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 87. bnr. 1. Årvollia 21 - 23. Blokk B.

Journalnr.
68/1210..

Avsluttende synsforretning
11.10.1972.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Ragnar Evensen A/S, Tollbugt. 25. Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ene Hille og Östbye, Fuglehauggt. 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Ragnar Evensen jr. Tollbugt. 25. Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Distriktsingeniør
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Sal. C 15. 4000. ANSVORD. 2260570 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Bygg-Tech AS
Hans Nielsen Hauges gt. 50B
0481 OSLO

Dato: 14 MAY 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200303497-12 Saksbeh: Berit Solbrækken
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLIA 21	Eiendom:	87/46/0/0
Tiltakshaver:	Årvollia Eierforening v/Bernt Mathisen	Adresse:	Årvollia 19, 0591 OSLO
Søker:	Bygg-Tech AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gt. 50B, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLIA 21

Jfr. Plan- og bygningslovens § 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), § 33.

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 1

For Nils Hjermann
Nils Hjermann
For avdelingsleder

B. Solbrækken
Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: Årvollia Eierforening v/Bernt Mathisen, Årvollia 19, 0591, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

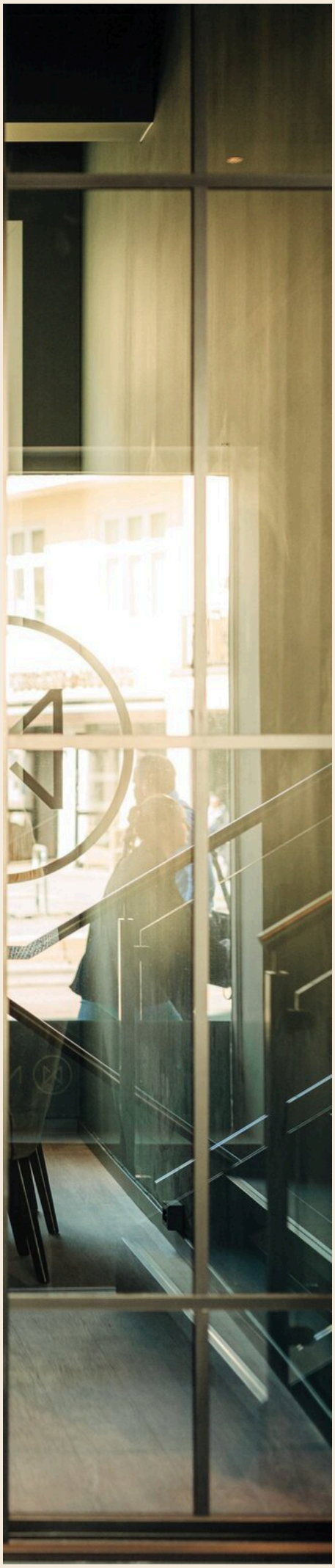
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0073/22

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Årvollia 23 0591 OSLO
Matrikkel: Gnr 87, bnr 46, snr 14 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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