

Velkommen til

Årvollia 13, 0591 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Årvollia 13,
0591 Oslo

Lys og pen 2-roms leilighet | Balkong m ed utsikt | Peis | Fast plass i g arasjebygg | Kort vei til buss og m atbutikk

Velkommen til Årvollia 13! Lys og pen 2-roms selveierleilighet m ed balkong, peis og fast plass i garasjebygg.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og grønt b oområde, med kort vei til bussholdeplass på Tonsenhagen t org og turområder i marka. Stuen har en åpen og sosial l øsning mot kjøkkenet med parkett på gulvet, god plass til b åde sofagruppe og spisebord, samt utgang til balkongen. V idere byr leiligheten på et lyst soverom, en entré med g arderobeplass og et pent bad med flislagt gulv, varmekabler o g opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Balkong på 10 m² med fint og grønt utsyn
- Fast garasjeplass i felles garasjebygg
- Peisovn montert i stuen i 2025
- Kjøkkeninnredning fornyet i 2020
- Ekstern bod på 4 m² i samme etasje



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter d rømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste i nvesteringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det k an være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal s ette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all i nformasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller i kke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du s
tiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du h
ar, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aleona Snekkestad
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 412 40 498
E-post: aleona.snekkestad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld	kr	45 615
Pris ink fellesgjeld	kr	4 235 615
Omkostninger	kr	101 980
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 337 595
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 063

BRA Total/BRA-i	54/50 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1970
Etasje	1
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Årvollia 13, 0591 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 87, bnr. 46, snr. 48, ideell andel 1/1
i ÅRVOLLIA EIERFORENING med orgnr.: 981450140 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert r eiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med v isningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Tonsenhagen i bydel Bjerke, helt o ppunder markagrensen til Lillomarka. Her bor du i fredelige omgivelser i en blindvei med s kogen og grøntområder tett innpå bebyggelsen, samtidig som hverdagsfasilitetene er lett t ilgjengelige.

For friluftsinteresserte er beliggenheten ideell, med Lillomarkas omfattende løypenett praktisk t alt rett utenfor døren. Fra boligen er det en kort gåtur til populære samlingspunkter som I sdammen og Årvolldammen, hvor sistnevnte byr på opparbeidet badeplass om sommeren og a kebakke på vinterstid. Videre innover i marka finner du merkede turstier, lysløyper og populære t urmål som Trollvann og Linderudkollen med sportsstue og servering. For den aktive finnes også g ode treningsmuligheter ved Årvolldammen nærmiljøanlegg, Disen kunstgressbane og lokale t reningssentre som EVO Årvoll.

Dagligvarehandelen og praktiske ærender gjøres enkelt på Tonsenhagen torg, som ligger en k ort gåtur unna. Her finner du Kiwi, Apotek 1 og lokale forretninger. Ytterligere servicetilbud f innes ved Årvoll senter og på Bjerke, samt hyggelige møteplasser som historiske Årvoll gård m ed galleri og kafé, og prisbelønte Bjerkedalen park. I nabolaget finner du også Tonsenhagen s kole og barnehager som Skauen og Kilden barnehage i gangavstand.

Kollektivforbindelsene i området er svært velfungerende. Fra bussholdeplassen ved T onsenhagen torg, en kort spasertur fra leiligheten, har du hyppige avganger med både linje 25 o g linje 31. Stamruten linje 31 har avganger hele døgnet og tar deg direkte til Jernbanetorget og O slo sentrum på rundt tjue minutter. Med bil når du Sinsenkrysset og Ring 3 på en kort kjøretur, n oe som gir rask adkomst til hele Osloregionen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi o m at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert i nformasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 50 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 50 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel s tue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom b oligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige b oenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt u tleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, g jesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte t ilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig b od.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av b oenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger s om er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal u ten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er g
odkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er a ngitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på m arkedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med b yggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig o pphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er g odkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 1970. Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i s tål, betong- og trekonstruksjon, samt etasjeskiller i betong.

Tak:
Takkonstruksjon i betong.

Pipe/Ildsted:
Det er montert peis i boligen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdør med isolerglass, produsert i 2 003.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².

VVS-installasjoner:
Sluket er i plast. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekranen er lokalisert o
g enkelt funksjonstestet. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder med en kapasitet på c a. 113 liter, produsert i 2020.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. Kjøkkenet har avtrekk f ra kjøkkenventilator plassert over platetoppen, med mekanisk avtrekk i vegg. Mekanisk avtrekk f ra bad og kjøkken, og lufttilførsel via friskluftsventiler.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten. Varmekabler e r montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens a rbeidsbeskrivelse:
Oppgradering av sikringsskap iht avtalt pris. El arbeid iht avtale.

Det ble i følge eier utført en sikkerhets og tilstandskontroll av Kjelsås elektro.
Påpekte feil, mangler og anbefalinger er utført ev Haltuff elektro: -Ny kabel til utelys. -Ny bryter (fjernkontroll) til lys i taket på soverom. Total renovering m/nye sikringer og jordfeilbrytere i s ikringskapet.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til a vhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt o m anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, b ranntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som i kke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning o g lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer s om kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og t yngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved d
ørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde v ed døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være ø kt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Sluket er p lassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av t ettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell k ontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

- Innvendige vannledninger | Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Enkelte typer m erkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales n ormalt ikke på PEX-rør. Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da r ørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke s tenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått. Det er registrert ufagmessig utførelse på v annrør. En rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir m ulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med o verflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som h ensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Hulltaking er i kke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke g jennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan f innes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at r ekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko f or fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen l igger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. D ette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri o g radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre h elsefare. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll e ller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende f orskrift. Mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannstanken kan medføre varmgang og økt b rannfare. Tilkoblingen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av en registrert e lektrovirksomhet.
- Det er fremvist samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er opplyst utført på det e lektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene er ikke fremvist. K onsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske a nlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i s amsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette m edføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 e ller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke s amsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt s algsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av b ygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler s om ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de e lektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer t il elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det s annsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. V idere må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, f raværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske l øsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale e l-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha p eriodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en b ygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg i kke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, r ehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Leiligheten disponerer en fast garasjeplass merket med leilighetens nummer i garasjebygget. D et er tidligere installert stamkabler for tilkobling av ladestasjoner. Det finnes også g jesteparkering for besøkende.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å o
pparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da k rav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for d em.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en s eksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom b ytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne a llerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så l enge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen e r fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt p arkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med n edsatt funksjonsevne.

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk fra 1970 og har en gjennomtenkt planløsning med å pen stue- og kjøkkenløsning, separat soverom, flislagt bad og utgang til balkong. Boligen har b litt oppgradert i senere tid, med fornyet kjøkken og oppusset bad fra 2020, installasjon av p eisovn i 2025 samt oppgradert sikringsskap i 2026.

Entré:
Entréen har parkett på gulv, malte veggflater og en brann- og lydklassifisert entrédør. Rommet g ir en ryddig velkomst til leiligheten med god plass til oppheng av yttertøy og sko, og leder d irekte videre inn til oppholdsrommene og badet.

Stue:
Stuen har parkett på gulv, malte flater og en målt himlingshøyde på 2,38 meter. Rommet har god p
lass til både sofagruppe og spisebord, og den monterte peisovnen fra 2025 gir lun o
ppvarming. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det direkte u
tgang via isolerglassdør til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har en innredning fra 2020 med glatte grønne f ronter og mørk laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin samt k jøleskap med fryser. Avtrekket ivaretas av kjøkkenventilator plassert over platetoppen i tillegg t il mekanisk avtrekk i vegg. Vinduet over benken gir godt arbeidslys og et hyggelig utsyn.

Balkong:
Balkongen er oppført i betong- og metallkonstruksjon med adkomst direkte fra stuen. U teplassen har tregulv og god plass til utemøbler, og fungerer som en naturlig forlengelse av s tuen på varme dager med flott utsyn over grønne nærområder.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2020 og har mørke fliser med varmekabler på gulvet, lyse våtromsplater p å veggene og slett himling. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med glatte f ronter, laminat benkeplate og servant, klosett, dusj på gulv med glassfelt samt opplegg for v askemaskin. Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbladet.

Soverom:
Soverommet har parkett på gulv og malte overflater. Veggen mellom kjøkken og soverom ble f lyttet i 2020 for å skape en praktisk rominndeling. Rommet har god plass til dobbeltseng og g arderobeskap, og i 2026 ble det montert ny bryter med fjernkontroll for taklyset.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Våtromsplater på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Slette overflater på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² i 1. etasje.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da g itte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som i nnebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende u

tbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre o pplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av d et elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- Varmekabler på badegulv
- Nytt røropplegg (rør-i-rør) i leiligheten
- Nytt sluk, membran og avløpsrør
Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet v ære gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for a t arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers e generklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg er det en balkong på 10 m² med utgang fra stue/kjøkken. Leiligheten disponerer en e kstern bod på 4 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske b ruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor b oenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og i nkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med m indre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette k an påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik d efinisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: " Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift e ller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og m idlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med e nkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1970

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Sikkerhets- og tilstandskontroll av det elektriske anlegget utført av Kjelsås elektro
- Oppgradering av sikringsskap med nye automatsikringer og jordfeilbrytere, ny kabel til utelys o g ny bryter til taklys på soverom utført av Haltuff elektro (samsvarserklæring foreligger)

2025:
- Montering av peisovn

2020:
- Ny varmtvannsbereder (ca. 113 liter)
- Flytting av vegg mellom kjøkken og soverom
- Fornyet kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer
- Oppussing av bad med nye overflater (våtromsplater og fliser), smøremembran på gulv, nytt s luk og varmekabler
- Montering av ny hovedstoppekran på badet utført av Rørlegger Solli
- Nytt rør-i-rør system i leiligheten

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Ny utelampe utenfor nr. 9
- Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 9-11 og nr. 13-15
- Garasjetak – utskifting av fuger
- Rengjøring av ventilasjonsvifter 1-27

2024:
- Utbedring av hovedtavler (el) i Årvollia nr. 1-3 og nr. 5-7
- Ny innmat i sikringsskap i bomberom i nr. 15
- Nytt el-skap i nedre garasje
- Vedlikeholdsspyling og kontroll av avløpsrør
- Tilsyn av fyringsanlegg og ildsteder, feiing

2023:
- Inngått ny katodisk avtale
- Vask av fasade og balkongfronter
- Ny pipevifte i nr. 17 og nr. 25
- Nye røykvarslere i alle leiligheter og trappeoppganger

2022:
- Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
- 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
- Utskiftning av alt blikk

2011:
- Betongrehabilitering av garasjeanlegg

2006:
- Nytt ventilasjonsanlegg for alle oppganger

2003:
- Etterisolering av alle yttervegger
- Nye fasadeplater
- Utskiftning av alle vinduer og balkongdører
- Betongrehabilitering inkludert katodisk beskyttelse for balkonggulv og hjørnesøyler
- Utvidelse av balkonger med 10 cm

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 24095.7 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 24 095,7 m². Uteområdene er opparbeidet med grøntarealer, b eplantning, lekeplasser og internveier. Sameiet forvalter fellesarealer, uteområder, beplantning o g lekeplasser, og har en egen grøntkomité som ivaretar vegetasjon, trefelling og nyplanting. D et er ikke tillatt å innlemme deler av fellesarealene som eget område med hekker, gjerder eller b eplanting uten sameiermøtets samtykke.

Økonomi

Pris
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 45 615,-
Omkostninger	Kr 101 980,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 337 595,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 190 000 Prisantydning
Kr 45 614 Andel av fellesgjeld
Kr 4 235 615 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 105 890 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 106 980 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 119 480 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas f orbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 063,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, u tvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Felleskostnader: kr 3 914,72
Vedlikeholdsfond: kr 148,70

Fra 01.11.2026 øker vedlikeholdsfondet til kr 153,61 per måned, og fra 01.12.2026 tilkommer e tterslep på vedlikeholdsfond med kr 4,91 per måned.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke f elleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for e
ksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på b ygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke f orventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre s amt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 45 615
Andel fellesgjeld pr. dato: 28.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207401021
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 28.09.2026: kr 6 584 642
Andel av saldo: kr 45 614,69
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,90 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av f elleskostnader. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et b eløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue

Kr 9 707 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er oppført i sameiets driftsregnskap for 2025 med kr 1 113 204 og er b udsjettert til kr 1 162 000 i 2026. Det er ikke spesifisert om kommunale avgifter for den enkelte s eksjon er inkludert i felleskostnadene eller faktureres separat.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast e iendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus b unnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider f or mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 975 048 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 900 193 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen s kriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye u tregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og s kal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere e ller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke n ødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor f orbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i s katteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil k
r 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig u tgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever d et, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. P rosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte o msetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
542065

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligblokk den 30.06.1972. At slike tillatelser/ attester e ksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/g odkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 27.10.1971 og ferdigattest for f asadeendring datert 14.05.2004.

Det foreligger byggetegninger stemplet mottatt av kommunen 09.07.1970. Eier har opplyst at v egg mellom kjøkken og soverom ble flyttet i 2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.06.1972.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig v ann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For y tterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat v ei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er bebyggelsesplan 31167 (Endring av s tedfestet regulerings- og bebyggelseplan S-1231, for del av Årvoll Skog gnr. 87 bnr. 1), vedtatt 2 6.07.1967. Planen omfatter også delarealer regulert til felles avkjørsel, privat lekeareal, turvei og g røntareal. Bebyggelsesplanen har ingen egne skrevne reguleringsbestemmelser, og det er det v edtatte plankartet som er juridisk bindende.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Endret reguling av vei 3354 (plan-ID V131267), vedtatt 13.12.1967, med delarealer regulert til o ffentlig kjørebane/veigrunn, fortau og felles parkering
- Regulering av veinettet for Årvoll gnr. 87 bnr. 1 med flere (plan-ID 34551), vedtatt 07.08.1951

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030". Arealbruken er i p lanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

På eiendommen er det registrert et kulturminne i matrikkelen (lokalitetsnummer 140265, art: f unnsted, vernetype: uavklart, kategori: arkeologisk lokalitet). Registreringen er matrikkelført 0 9.12.2010 og oppdatert 15.08.2026 i Riksantikvarens arkiv.

Eiendommen grenser direkte mot Markaverneområde og Markagrensen mot nord og øst.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (plan-ID S-2864) - vedtatt
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74 (plan-ID S -612) - vedtatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle i nteressenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av s ituasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt s algsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har m ottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. R adon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og v isse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan t renge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt r isiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og N orges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse v ære akseptert av budgiver/kjøper:

1970/1634-1/105 29.01.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 46
Erklæringen gir Oslo Lysverker rett til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon (nettstasjon nr. 3346, Vei 3354 Årvollskogen) for 10 kV/230 V spenning med tilhørende inn- og u tføring av kabler og ledninger. Kun Oslo Lysverker har adgang til stasjonen. Uten samtykke fra O slo Lysverker kan det ikke foretas beplantning eller tiltak som kan hindre adkomst for personer e ller transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre kabellegging. For r ettigheten betales kr 500 én gang for alle. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo L ysverker.

1970/17103-2/105 13.10.1970 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/101
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 101 SEKSJONER
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Dokumentet tinglyst under dette dagboknummeret er et skjøte og leilighetsplan for leilighet nr. 2 , der eiendommen er oppdelt i 101 ideelle andeler og kjøper forplikter seg til å innordne seg b estemmelser fastsatt for driften av eiendommen. Dokumentet gjelder leilighet nr. 2 og i nneholder ingen opplysninger eller romløsning for seksjon 48.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt g enerere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er a vtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst h eftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige t inglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel s kal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke o ppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på e iendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer a ksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en l ovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for i nntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret n edbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en post for TV-anlegg/bredbånd i regnskapet (regnskapsført kr 226 341 i 2025 og b udsjettert kr 250 000 i 2026). Sameiet eier 100 aksjer i Årvoll Kabelnett AS.

Sameiet

Sameie
ÅRVOLLIA EIERFORENING

Om sameiet
Årvollia Eierforening er et eierseksjonssameie bestående av 101 boligseksjoner (seksjonsnummer 1 –101) på gnr. 87, bnr. 46 i Oslo. Sameiet er ikke formelt seksjonert; hver seksjon eier en ideell a ndel av sameiet med sameiebrøk 1/101, med tilknyttet enerett til bruk av leilighet, bod og fast g arasjeplass. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sentrale saker og vedtak fra ordinært årsmøte avholdt 22. april 2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse for 2025–2026 ble fastsatt til kr 156 992.
- Forslag om endring av vedtektenes § 3 (stryke krav om styregodkjenning ved utleie) ble ikke v edtatt.
- Forslag om endring av vedtektenes § 10 (stryke bestemmelse om attestasjonbegrensning på kr 1 5 000) ble ikke vedtatt.
- Forslag om å tilføye retningslinjer for montering av varmepumper i husordensreglene ble v edtatt.
- Videreføring av Grøntkomitéen for kommende arbeidsår ble vedtatt.
- Det ble gjennomført valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, herunder e ngasjement av ekstern styreleder.

Sameiet følger en langsiktig vedlikeholdsplan og har pågående og planlagte tiltak:
- Drenering: Tiltak i henhold til vedlikeholdsplanen (membran og fjerning av planter i 2025, e tablering av drenering i 2026).
- El-hovedtavler: Etappevis utbedring og oppgradering av hovedtavler. Hovedtavler i nr. 9–11 og 1 3–15 ble utbedret i 2025, nr. 17–19 i 2026, og nr. 21–31 og 25–27 er planlagt i 2027.
- Inngangspartier: Planlagt utskifting av flis med egnet kledning i perioden 2027–2030.
- Vinduer og balkongdører: Planlagt utskifting i perioden 2030–2035.
- Brannsikkerhet og HMS: Sameiet følger opp åpne avvik fra brannteknisk tilstandsanalyse utført i 2
024. Tiltak under vurdering inkluderer utskifting av dører til boder og oppganger (stipulert til c a. kr 2 000 000), montering av ledelys i rømningsveier og branntetting.

Fasiliteter og fellesområder:
- Fellesboder i oppgangene, tørke- og bankestativ ved hver blokk samt lekeplasser.
- Sameiet har en egen Grøntkomité som arbeider med skjøtsel av vegetasjon, trefelling og n yplanting.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende oppussingsarbeid er kun tillatt h verdager mellom kl. 07.00 og 19.00 samt lørdager kl. 10.00–18.00.
- Bruk av kullgrill på balkong er ikke tillatt.
- Balkong skal ikke benyttes som lagerrom eller til søppel og vanlige innemøbler. Tørking av tøy s kal ikke være synlig fra omgivelsene, og risting av tepper over rekkverk er ikke tillatt.
- Parabolantenner og andre antenner er ikke tillatt på fasade eller balkong dersom de er synlige f ra bakkenivå.
- Luft-til-luft-varmepumpe kan monteres forutsatt at utedelen plasseres inne på balkongen, ikke e r synlig fra bakkenivå og at kondensvann samles opp.
- Utskifting av vinduer og entrédører, oppsetting av markiser og endring av utvendige farger må g
odkjennes av styret.

Eierforhold og rettslig råderett:
- En person kan ikke eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, med mindre annet følger av e ierseksjonsloven.

Organisasjonsnummer
981450140

Eierbrøk
1/101

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å g
jennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny e ier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på o vertakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i b ruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. H jemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av d isse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Beboerne har ansvar for stell og rydding av egen oppgang og tilknyttede uteområder. Bruk og r enhold av fellesbod skal koordineres mellom beboerne i oppgangen. Sameierne har k ontrollansvar for at brannsikringsutstyr i seksjonen fungerer tilfredsstillende.

Regnskap/budsjett
Det foreligger årsregnskap og budsjett for sameiet. Interessenter kan få oversendt disse ved h envendelse til megler.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Driftsresultat for 2025: kr 2 224 563
- Årsresultat for 2025: kr 1 689 498 (overført til reduksjon av udekket tap)
- Budsjettert driftsresultat for 2026: kr 1 992 902
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr 1 522 902
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 1 266 058 (omløpsmidler kr 1 403 602 fratrukket kortsiktig g jeld kr 137 544)
- Egenkapital per 31.12.2025: kr -6 187 172 (udekket tap, som skyldes at vedlikeholdskostnader u tgiftsføres løpende mens bygningsmassen ikke balanseføres)

Vedrørende felleskostnader og fremtidige endringer:
- Styret vedtok i forbindelse med budsjett 2026 å øke de generelle felleskostnadene med 5 % fra 1 . januar 2026.
- For seksjonen er det varslet at posten vedlikeholdsfond øker fra kr 148,70 til kr 153,61 per m åned fra 01.11.2026, samt et etterslep på vedlikeholdsfond på kr 4,91 per måned fra 01.12.2026.
- Fremtidige vedlikeholdstiltak i henhold til vedlikeholdsplanen (blant annet drenering, el-tavler, i nngangspartier, vinduer samt utbedring av HMS-avvik) vil kunne medføre økte felleskostnader e ller låneopptak.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad og peis.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette h eller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget f orbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen o ppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i s algsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av s ameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 2 4. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan f ravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et f lertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke f or fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående s amtykke fra styret. Godkjenning skal innhentes på forhånd og kan bare nektes dersom det f oreligger saklig grunn. Ved utleie har sameieren plikt til å gjøre leietakeren kjent med vedtekter o g husordensregler med tilhørende garasjeinstruks, og sameieren er ansvarlig for at leietakeren i nnretter seg etter disse. Utleie av garasjeplass til eksterne forutsetter at det ikke er internt b ehov, krever styregodkjenning og begrenses til maksimalt ett år om gangen.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Cristopher Hummervoll
ch@takstvurdering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 14.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, f orskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig i nnredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven i nneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva s om skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal f ølge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med e iendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i s algsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, v il løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens t ilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Mikkel Grepperud
Beskrivelse av arbeidet: Flytte vegg mellom kjøkken og soverom. Fornye vegger og gulv på b ad.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabel badegulv. Nytt røropplegg (rør i rør)i leiligheten.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt sluk (Purus)montert i samme posisjon som gammelt.
Smøre-membran m/mansjetter rundt rørgjennomføringer og i alle hjørner på gulv under flisene o g armerings- bånd i overgang vegg/gulv.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Rørlegger Solli
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny hovedstoppe-kran til leiligheten på badet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg (rør i rør) i leiligheten. Nytt sluk og nye avløpsrør /n edstøpt i gulv) fra vask og vaskemaskin til sluk.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Dårlig trekk i pipe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Årvollia eierforening
Beskrivelse av arbeidet: Det ble sist vinter gjort vedlikehold (i regi av eierforeningen) på a vtrekksvifte for pipe. Nå virker det bra!

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Mikkel Grepperud
Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Kjelsås elektro /Haltuff elektro
Beskrivelse av arbeidet: Sikkerhets og tilstandskontroll er utført av Kjelsås elektro. Påpekte f eil,mangler og anbefalinger er utført ev Haltuff elektro: -Ny kabel til utelys. -Ny bryter (fjernkontroll) til lys i taket på soverom. - Total renovering m/nye sikringer og jordfeilbrytere i s ikringskapet.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Mikkel Grepperud

Carsten Grepperud

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud m ed kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom s elger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som d et kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert o g denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt a ksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en r eell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter d u har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. M egler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket o vertakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige b ud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. M egler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, s elger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til b åde budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg g
jennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom m egler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - o gså en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i n ettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e -post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til l egitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. T a en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, s amt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter s eg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers e generklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. F orhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder u avhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke e iendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe u sett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. D ersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler e ller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da b egrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, h erunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke a nses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en f orbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset f ordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en f orbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi b egrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste e ller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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 h ovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha o ppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter o vertakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør u tbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og f aktisk 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 o pptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i n æringsvirksomhet, 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. E iendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset e tter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og k jøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, i nteressenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon o m vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til m eglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. D ersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas f orbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele k jøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

m
istenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. D ersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet e ller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, v il avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i g jennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som f ølge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at a lle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket v il be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den u tstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne f oreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter e iendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at e iendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, h erunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet e n løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut k jøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom A ltinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og K artverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 04.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens ø konomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. F orsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker f orsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. F orsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For k ombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en r ettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og s aksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. S kadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et f orsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at a

nmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer m eglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet h ar passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne s om tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med u like lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://w ww.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver f orsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av p rivatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende l everandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte b udskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,15 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 1 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 950
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 18 075
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 128 737, og inkluderer både vederlag og s tipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag f or bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller t jenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til k jøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og T
V-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle o ppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle o ppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av m eglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse m ed oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Ø stlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å f ormidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon. E iendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en b eregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om e iendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Aleona Snekkestad
eiendomsmeglerfullmektig
aleona.snekkestad@em1ostlandet.no
Tlf: 412 40 498

Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig
mina.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 482 22 264

Ansvarlig megler

Lisbeth Rygg
fagansvarlig
lisbeth.rygg@em1ostlandet.no
Tlf: 957 88 632

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.












Illustrasjon































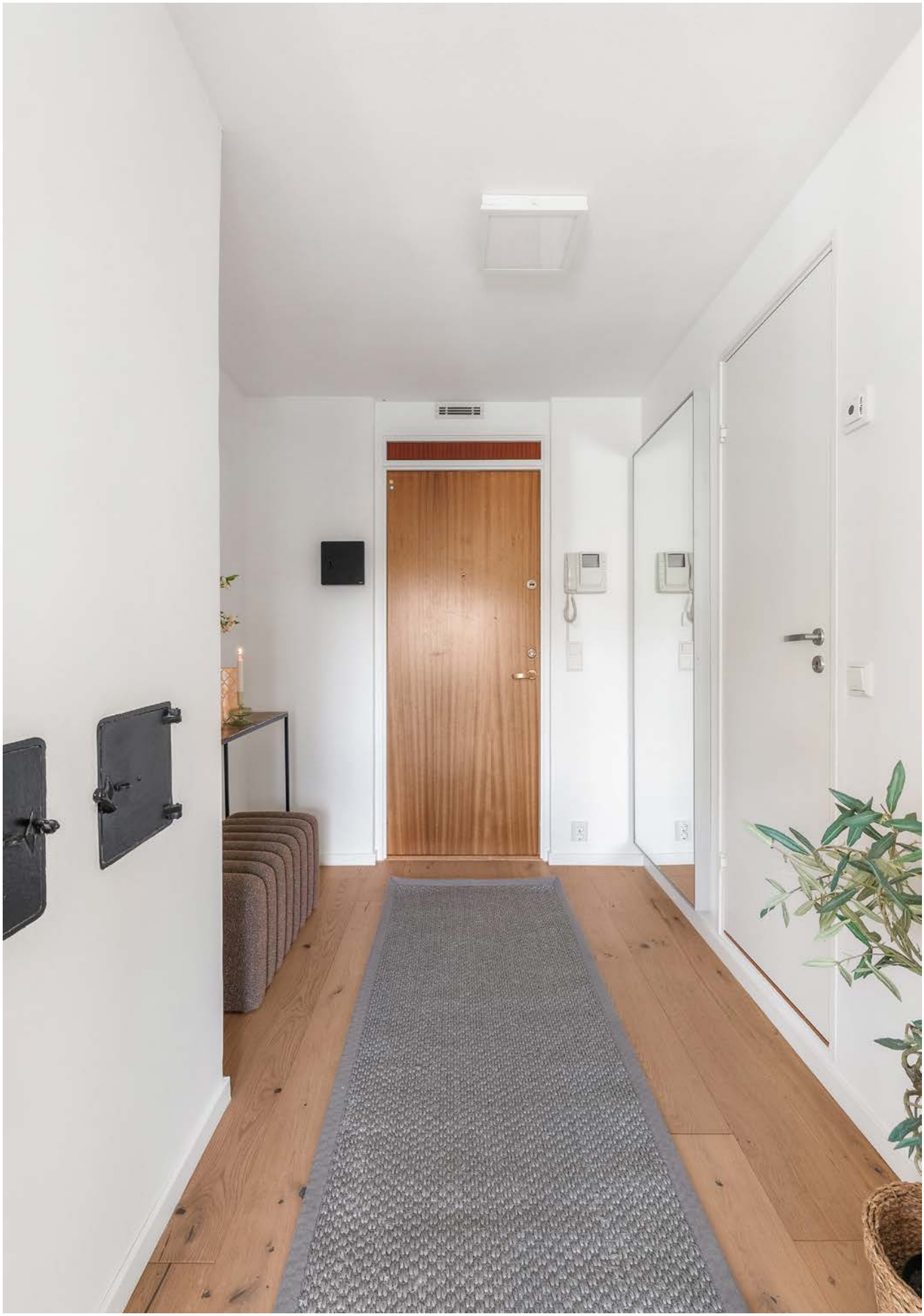

Bauknecht














48











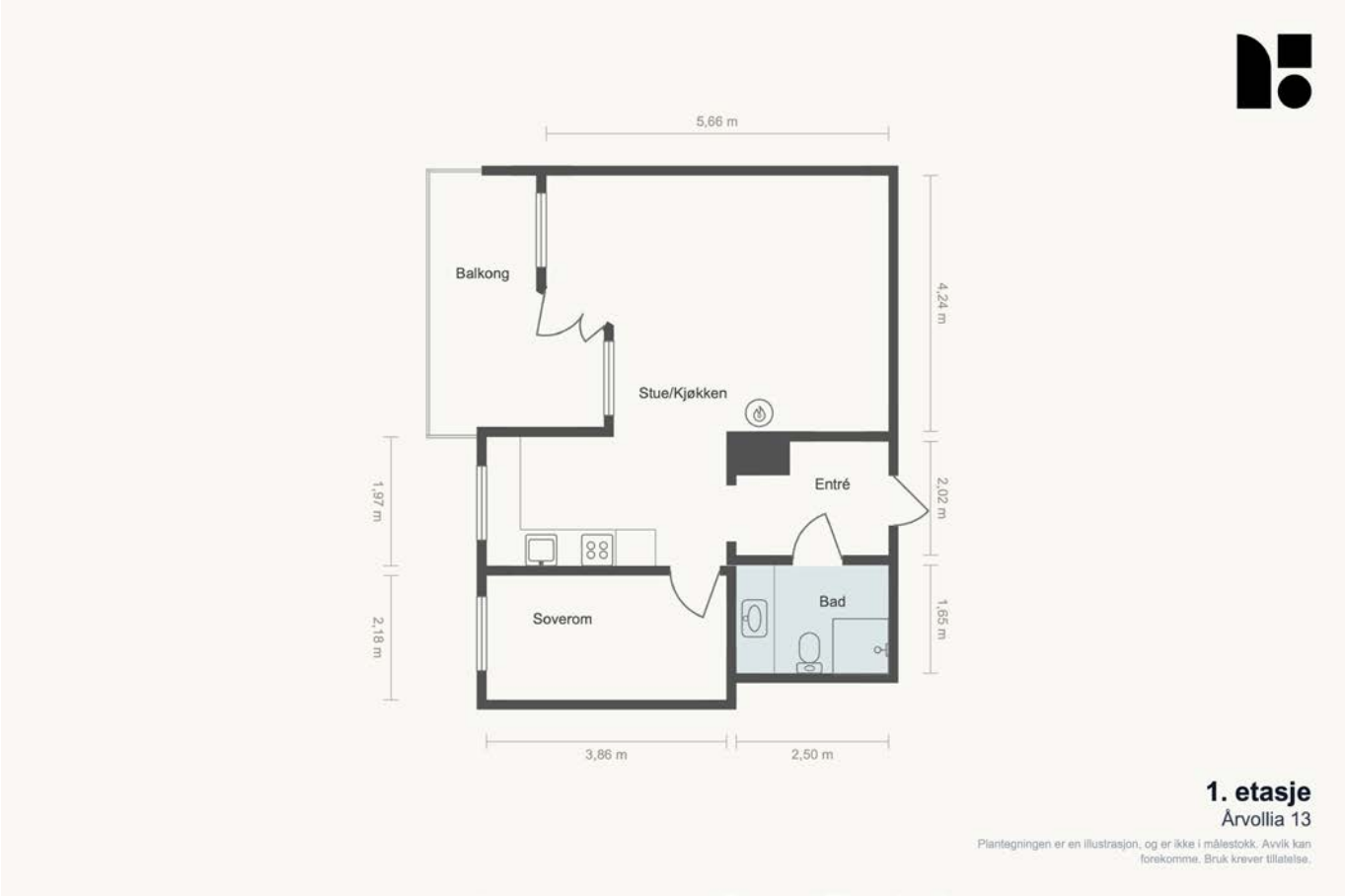








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

ÅRVOLLIA 13

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	**6 min** 0.5 km
Linderud Linje 4, 5	**23 min** 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**6 min** 3.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**8 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 6.9 km

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	**13 min** 1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	**14 min** 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	**22 min** 2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**5 min** 2.3 km
Kuben videregående skole	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 133 - 10893	**4 min**
Selvbyggerveien 133 - 10891	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

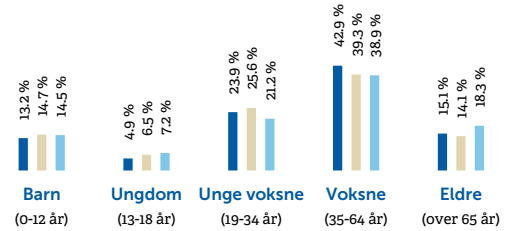
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	**4 min** 0.3 km
Kilden barnehage (1-5 år) 150 barn	**5 min** 0.5 km
Sletta barnehage (1-5 år) 57 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	**6 min**
Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

SPORT

Disen 5er kunstgressbane Fotball	**5 min** 0.5 km
Årvolldammen nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	**5 min** 0.5 km
EVO Årvoll	**13 min**
Fitness24Seven Bjerke	**18 min**

BOLIGMASSE

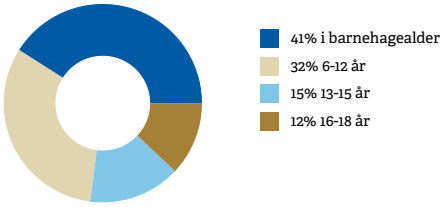


> «Veldig trivelig sted å bo»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

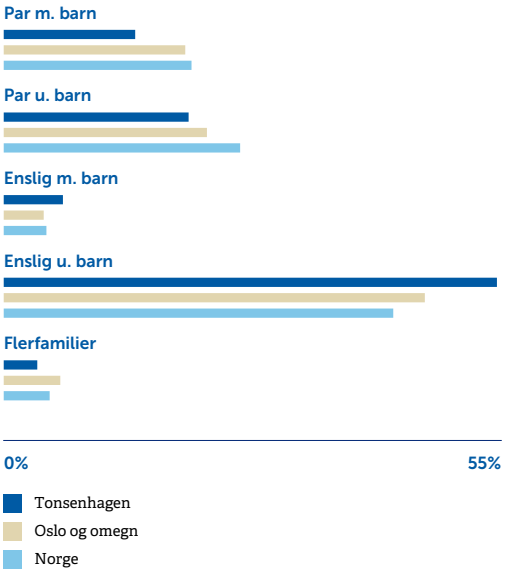
VARER/TJENESTER

Årvoll senter	**16 min**
Apotek 1 Tonsenhagen	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

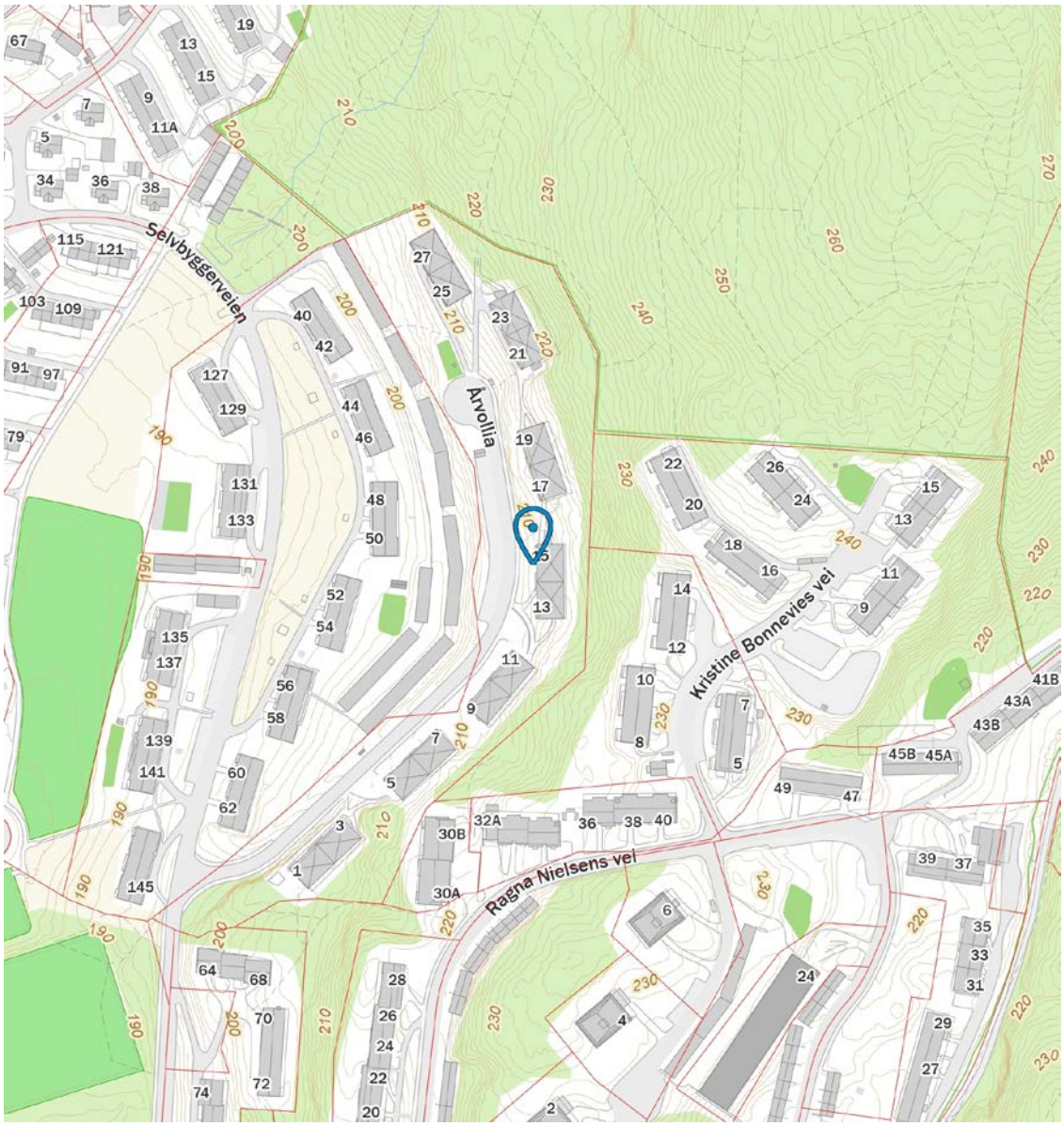


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Årvollia 13 , 0591 OSLO
OSLO kommune
gnr. 87, bnr. 46, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1058 **Referansenummer:** UC2976

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Cristopher Hummervoll

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer:Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

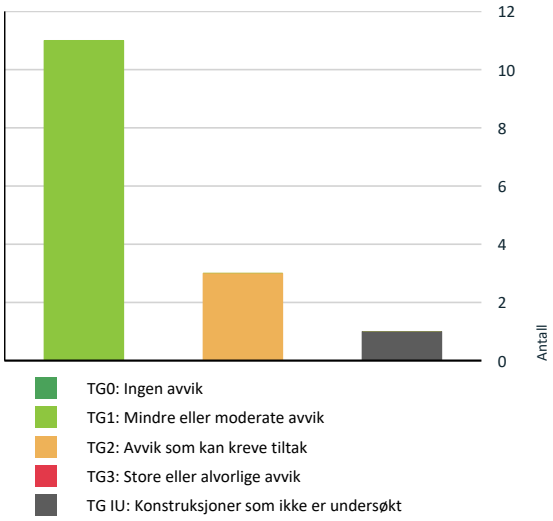
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannstanken kan medføre varmgang og økt brannfare. Tilkoblingen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av en registrert elektrovirksomhet.
- Det er fremvist samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er opplyst utført på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene er ikke fremvist.

  Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

  Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider..

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med isolerglass, produsert i 2003.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca.10 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For me

informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

• Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Gulvoverflater kjøkken.**

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Mekanisk avtrekk i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.
Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør.

• - Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

• - Det er registrert ufagmessig utførelse på vannrør. En rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 113 liter, produsert i 2020.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannstanken kan medføre varmgang og økt brannfare. Tilkoblingen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av en registrert elektrovirksomhet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Oppgradering av sikringsskap iht avtalt pris. El arbeid iht avtale.

Det ble i følge eier utført en sikkerhets og tilstandskontroll av Kjelsås elektro.
Påpekte feil, mangler og anbefalinger er utført ev Haltuff elektro: -Ny kabel til utelys. -Ny bryter (fjernkontroll) til lys i taket på soverom. Total renovering m/nye sikringer og jordfeilbrytere i sikringskapet.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Det er fremvist samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er opplyst utført på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider..

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannstanken kan medføre varmgang og økt brannfare. Tilkoblingen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av en registrert elektrovirksomhet.

• Det er fremvist samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er opplyst utført på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider..

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

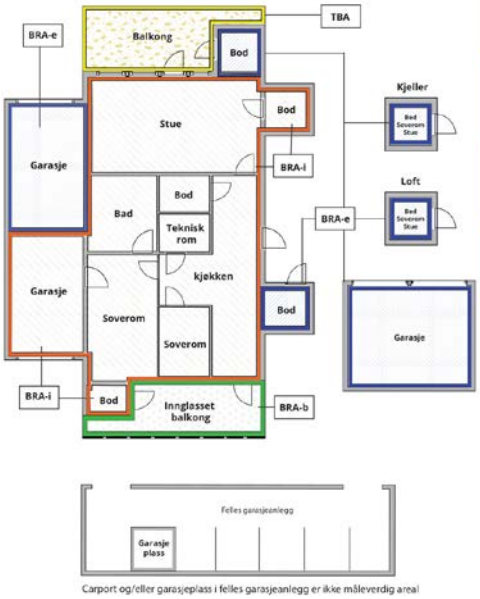
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	10
1. Etasje		4		4	
SUM	**50**	**4**			**10**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2020 – Montert ny hovedstoppekran – Ikke dokumentert. Det er i følge selger gjort av Rørlegger Solli.
2020 – Nytt røropplegg (rør-i-rør). Nytt sluk. – Arbeidet er gjort som egeninnsats.
2020 - Membran på bad. - Arbeidet er gjort som egeninnsats. Det er fremvist noe bildedokumentasjon.
2020 - Flyttet vegg mellom kjøkken og soverom. Fornyet vegger og gulv på badet. Varmekabel badegulv. - Arbeidet er gjort som egeninnsats.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	46		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årvollia 13

Hjemmelshaver
Grepperud Mikkel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2026	Eiers opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Grepperud, Carsten
25.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Carsten Grepperud

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Årvollia 13
0591 OSLO

0301-87/46/0/48

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Mikkel Grepperud

   Beskrivelse av arbeidet: Flytte vegg mellom kjøkken og soverom. Fornye vegger og gulv på bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabel badegulv. Nytt røropplegg (rør i rør)i leiligheten.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk (Purus)montert i samme posisjon som gammelt.
Smøre-membran m/mansjetter rundt rørgjennomføringer og i alle hjørner på gulv under flisene og armerings-bånd i overgang vegg/gulv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Rørlegger Solli

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny hovedstoppe-kran til leiligheten på badet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg (rør i rør) i leiligheten. Nytt sluk og nye avløpsrør /nedstøpt i gulv) fra vask og vaskemaskin til sluk.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Dårlig trekk i pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Årvollia eierforening

Beskrivelse av arbeidet: Det ble sist vinter gjort vedlikehold (i regi av eierforeningen) på avtrekksvifte for pipe. Nå virker det bra!

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Mikkel Grepperud

   Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kjelsås elektro /Haltuff elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sikkerhets og tilstandskontroll er utført av Kjelsås elektro. Påpekte feil,mangler og anbefalinger er utført ev Haltuff elektro: -Ny kabel til utelys. -Ny bryter (fjernkontroll) til lys i taket på soverom. -Total renovering m/nye sikringer og jordfeilbrytere i sikringskapet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Tonsen v/Aleona Snekkestad
Rødbergveien 12, 0591 OSLO
E-post: aleona.snekkestad@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6043260155 . Vår ref.: 5308-1-048 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollia Eierforening
Organisasjonsnr:	981450140
Seksjonseier:	Grepperud, Mikkel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	048
Adresse:	Årvollia 13, 0591 OSLO
Seksjonsnummer:	48
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	6 584 642,00
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:
Etterslep: vedlikholdsfond		4,91 fra 01.12.2026
vedlikholdsfond	148,70	153,61 fra 01.11.2026
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:	51 666,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207401021
Restsaldo:	45 614,69
Kapitalkostnader:	1 034,70
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 614,69,-, 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: arvollia@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

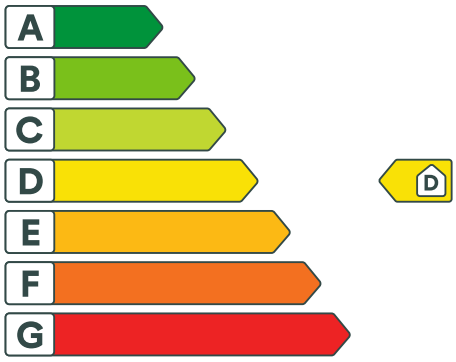
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	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

enova

Energiattest



Adresse **Årvollia 13, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **04.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363392**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80833717**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **162,39**

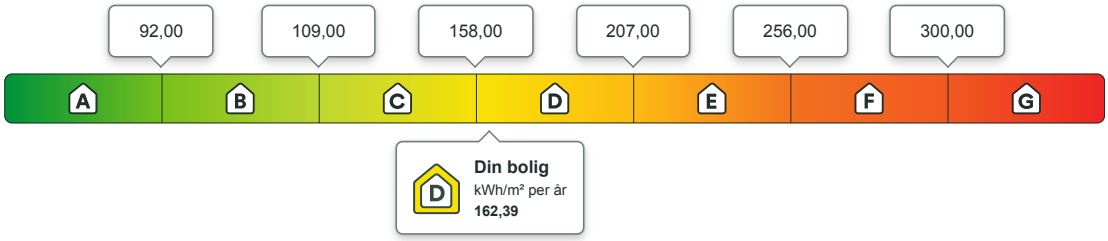
Årvollia 13, 0591 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 119,71	**162,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Årvollia 13, 0591 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer til 0,8 U-verdi

Tiltak 2: Installere balansert ventilasjon

Installere balansert ventilasjon i bygget

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	8.1.02.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	04.10.2026
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	

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

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	40,58 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	50,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10,92 m²
Oppvarmet BRA	50,00 m²
Oppvarmet luftvolum	120,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,84 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	151,7 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	0,20 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		200,00 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	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
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	0,30
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,26
4	Vinduer og dører	0,35
5	Kuldebroer	0,10
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,01**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,01**
7	Ventilasjon	0,53
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,54**

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	96,49	0,00	96,49	1,00	96,49
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	11,86	36,92	1,00	36,95
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	**150,50**	**11,86**	**162,36**	**-**	**162,39**

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	8 120	162,39
	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	**8 120**	**162,39**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 120**	**162**

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	4 825	96,49
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 848	36,95
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 120**	**162,39**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 120**	**162,39**

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	162,39	1,00	162,39
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	**162,39**		**162,39**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	162,39 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

14 MAY 2004
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303494-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLIA 13-15	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 13-15

. 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

Nils Hjermann
For avdelingsleder

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

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 årsheftet (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 El 60 [B 60] i bod som leder ut mot det fri. Alternativt kan vindu med brannmotstand El 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 092221155575729892 63

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

Dokument-ID 092221155557572989263

Oslo, 23.02.2026
Styret i Årvollia Eierforening

Marie Pernille Sivertsen Ulf-Bjørne Tanhoff Hanna Dahlsbakken

Ragnhild Stende

Dokument-ID 092221155557572989263

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

Dokument-ID 09222115557572989263

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**

Dokument-ID 092221155557572989263

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-81QSH-BNG4G-ZIE8N-V5CJE

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-ZIE8N-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

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

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.

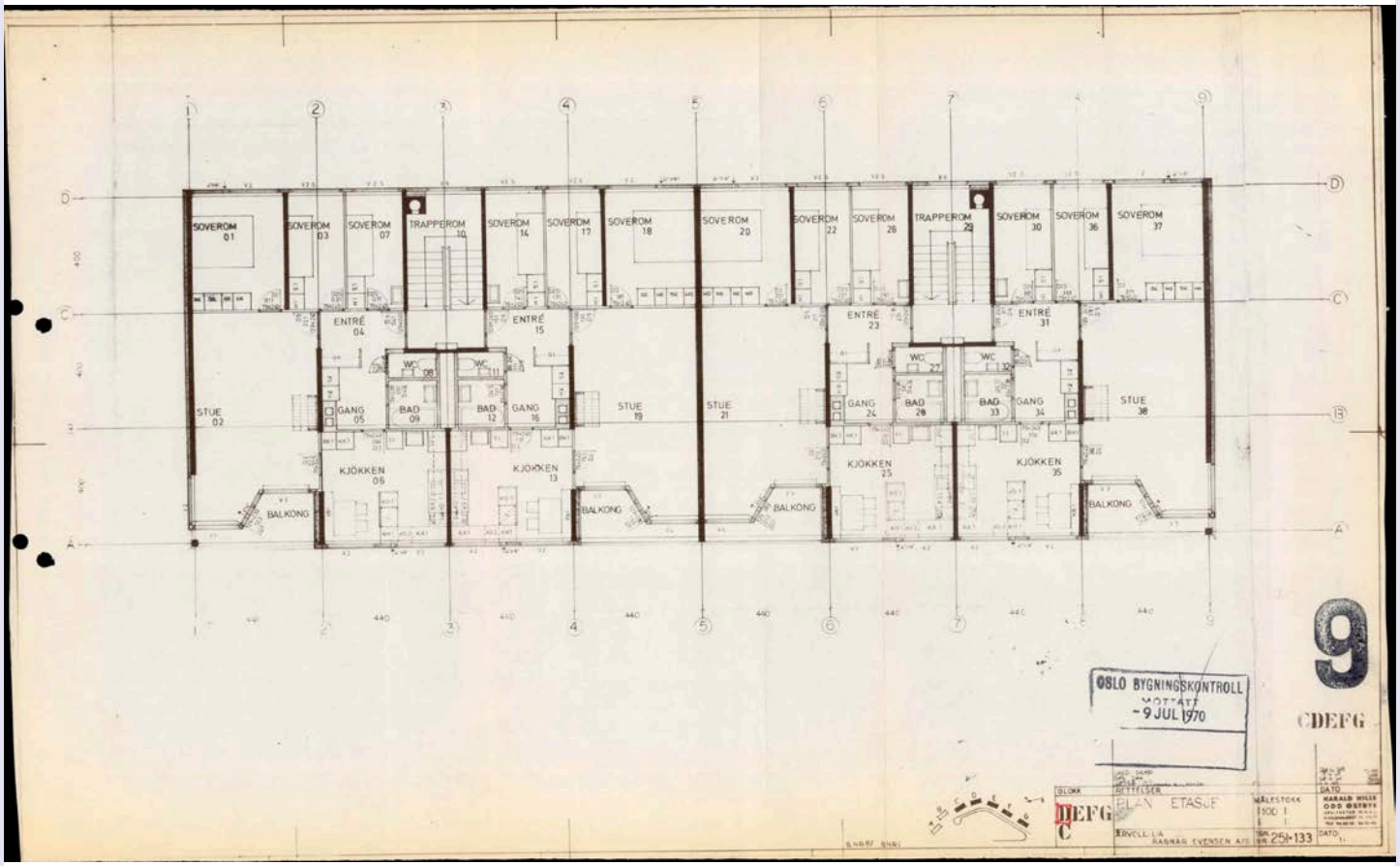
9. GYLDIGHET

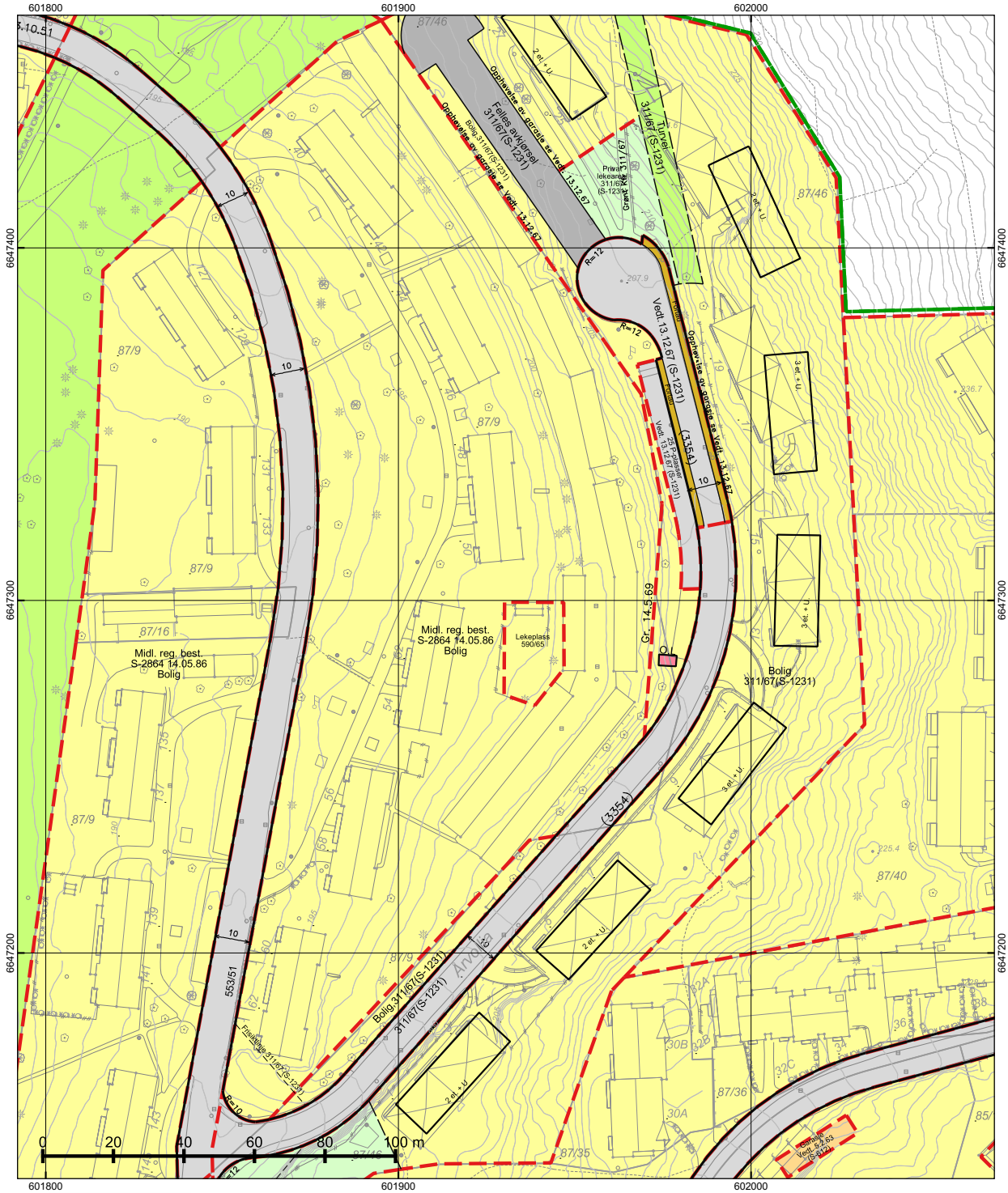
Disse ordensreglene er vedtatt på sameiermøte i Årvollia eierforening 29. april 2009 og gjelder som "Husordensregler" referert i vedtektene.

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.

-*-


SOVEROM 01
SOVEROM 03
SOVEROM 07
TRAPPEROM 10
SOVEROM 14
SOVEROM 17
SOVEROM 18
SOVEROM 20
SOVEROM 22
SOVEROM 26
TRAPPEROM 29
SOVEROM 30
SOVEROM 36
SOVEROM 37
ENTRÉ 04
ENTRÉ 15
ENTRÉ 23
ENTRÉ 31
WC 08
WC 11
WC 27
WC 32
STUE 02
GANG 05
BAD 09
BAD 12
GANG 16
STUE 19
STUE 21
GANG 24
BAD 28
BAD 33
GANG 34
STUE 38
KJØKKEN 06
KJØKKEN 13
KJØKKEN 25
KJØKKEN 35
BALKONG
BALKONG
BALKONG
BALKONG
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-9 JUL 1970
9
CDEFG
DEFG
C
PLAN ETASJE
ERVELLA
RAGNAR EVENSEN A/S
TEGN. NR. 251-133



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
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: 163595/ 86540638
Adresse: Årvollia 13
Gnr/Bnr: 87/46

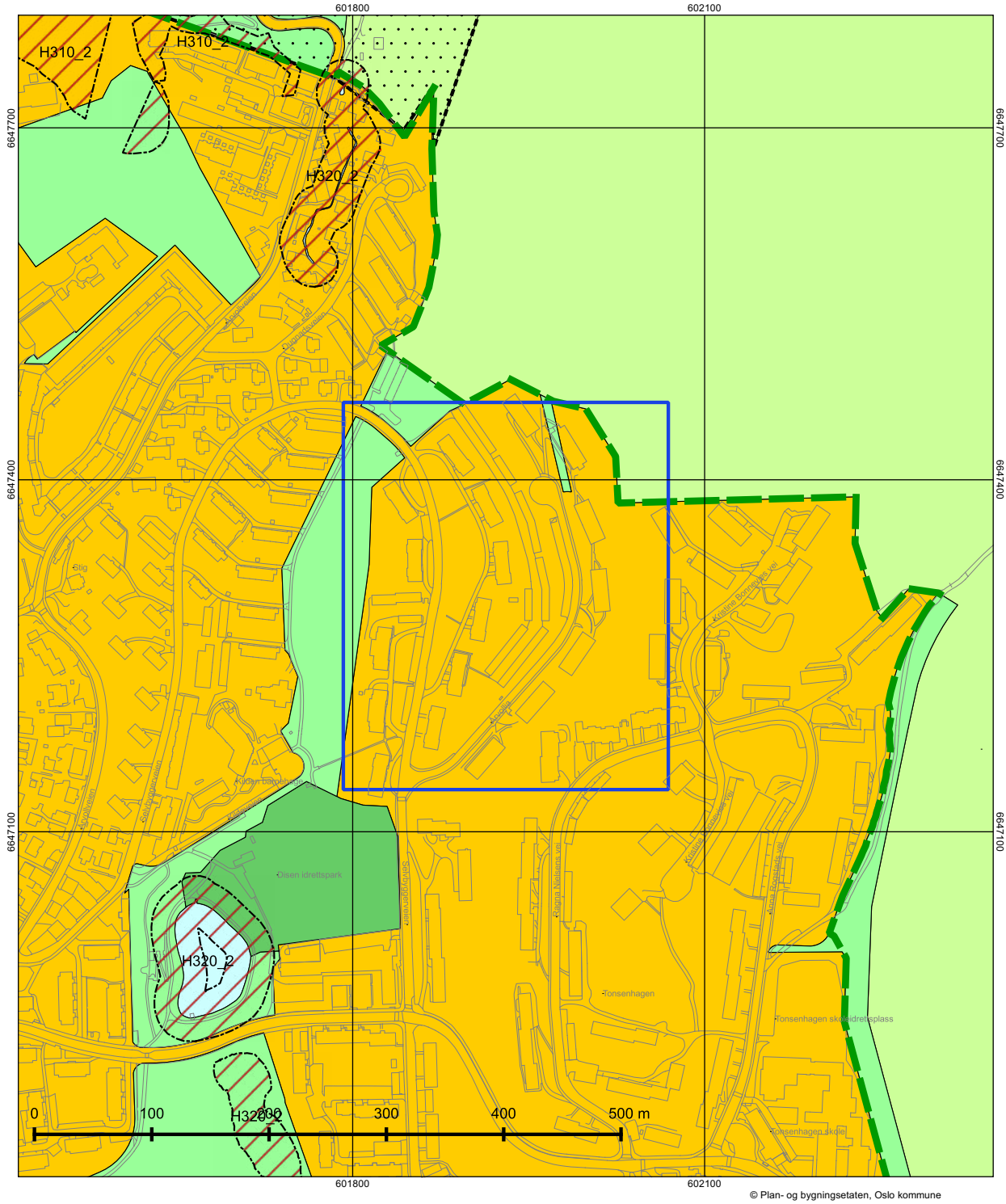
Deres ref.:
Kommentar:

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: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163595/86540638
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



ambita

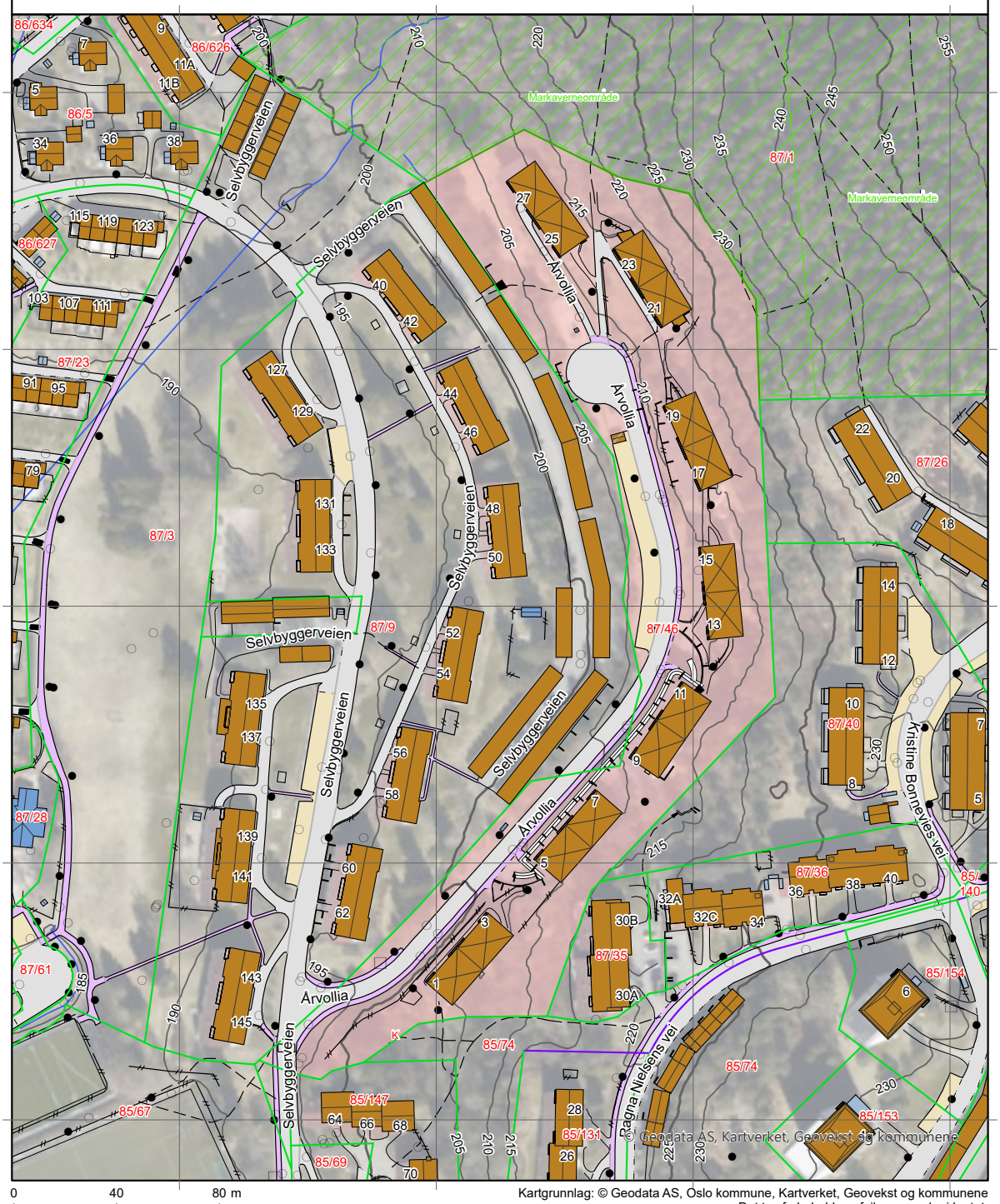
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/87/46/0/48

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

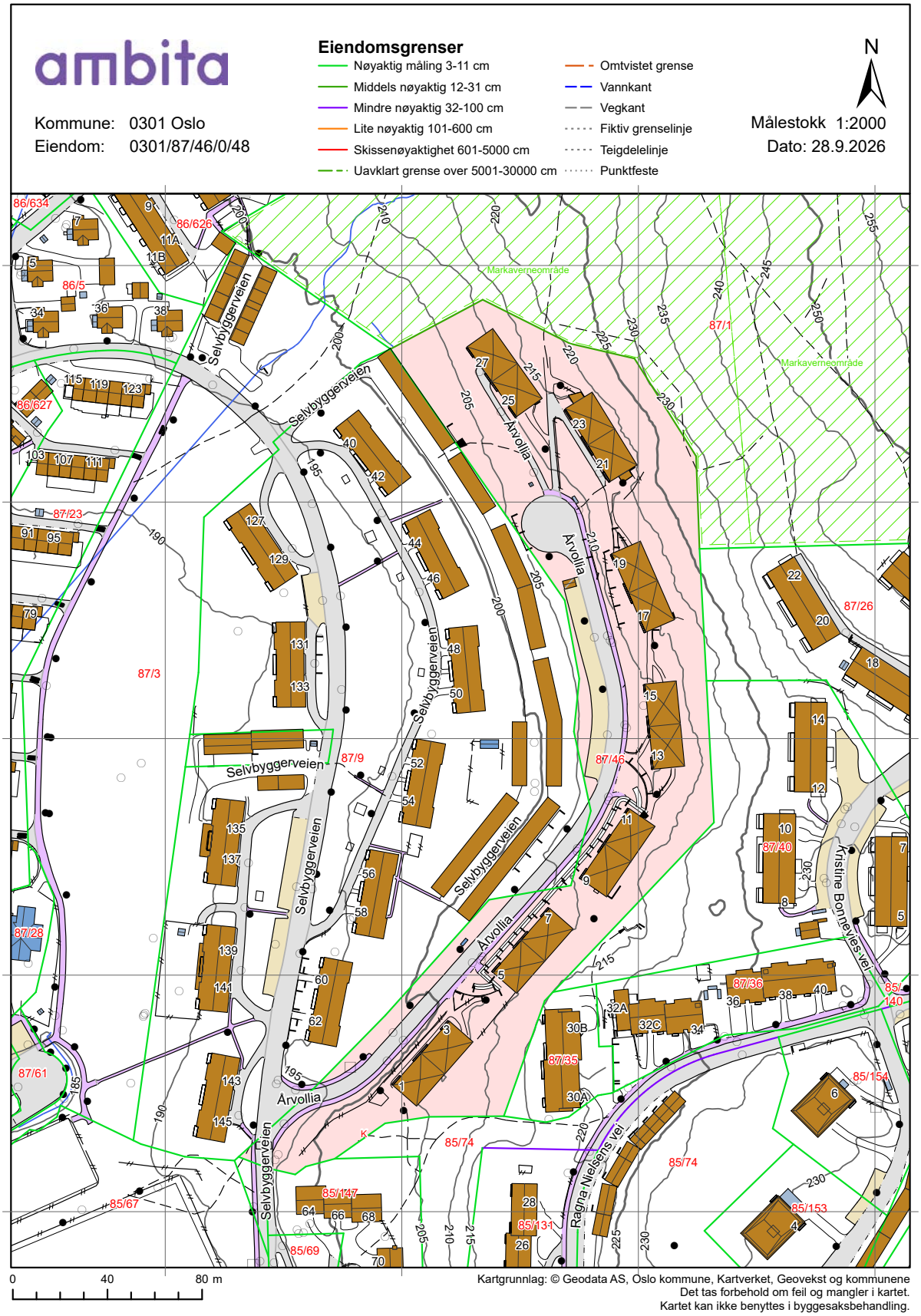
N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.9.2026

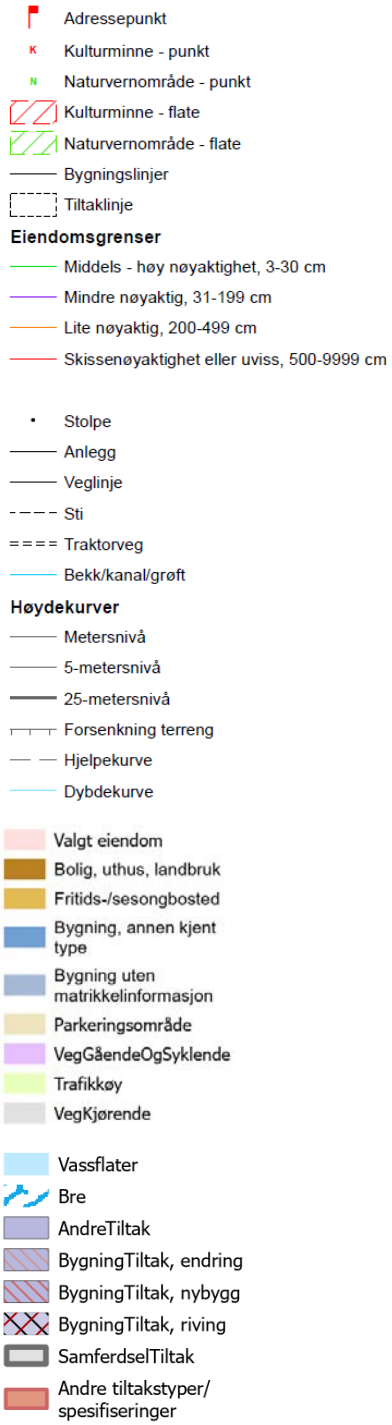


0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/87/46/0/48
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 28.9.2026
Markaverneområde
Selvbyggerveien
Arvollia
Ragna Nielsens vei
Kristine Bonnevies vei
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (jnr.68/1212)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Årvoll-Lia	Gnr.87, bnr.1 bl.D	69/1701

Byggherre

Ragnar Evensen A/S,
Tollbugt.25,

Oslo 1.

Anmelder:

Ingeniör Lars Myhre,
Solligt.2,

Oslo 2.

GA/SP

Dato
27.oktober 1971

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

Forbehold:

Som vist i vedlagte gjenpart av helserådets skriv datert 22/9-71.

Bygningsinspektør
G.Amundsen

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

SKI. C-16. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —

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

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

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

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

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

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
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Oslo **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

Nettstasjon nr. 3346
Vei 3354 (Årvollskogen)

1634
29 JAN. 1970

Stempelmrk. kr. 5,-
Tinglysningsgebyr 29/1-70 DL.

Erklæring om transformatorstasjon.

Som ~~eier/~~~~fester~~ av eiendommen gnr. 87 bnr. 46 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 500,- en gang for alle.

Denne erklæring tinglyses for OL's regning og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 1/11 1969

Eier: RAGNAR EVENSEN A/S
Ingeniør- og Entreprenørforretning

~~Fester:~~ Erl. Ellingsen Ragnar Evensen jr.

Vedlegg

Avskriftens rikighet bekreftes!
H. Hf

17123
13 OKT. 1970

12624
23 JUL 1970

kr 1180,-
23/10

SKJØTE

Undertegnede Ragnar Evensen A/S skjøter og overdrar herved til

.....Sven Soot.....

en ideell 101-del av den oss tilhørende eiendom gnr. 87, bnr. 46 Garasjeplass nr. 2 samt selveierleilighet nr. 2 ~~som gir eksklusiv disposisjonsrett over leilighet nr. 27 xx~~ i Arvollia nr. ...27..... for en kjøpesum

Kroner .....114.300,-.....

Leiligheten består av .....2..... beboelsesrom, kjøkken, entré, bad, WC og bod.
Videre omfatter eiendommen en ideell 101-del av kjellerarealer med tilfluktsrom, ~~garasjeplass~~ samt øvrige felles anlegg.
Kjøperen er forpliktet til å innordne seg de bestemmelser som til enhver tid fastsettes for driften av gnr. 87, bnr. 46.

RAGNAR EVENSEN A/S
Ingeniør & Entreprenørforretning

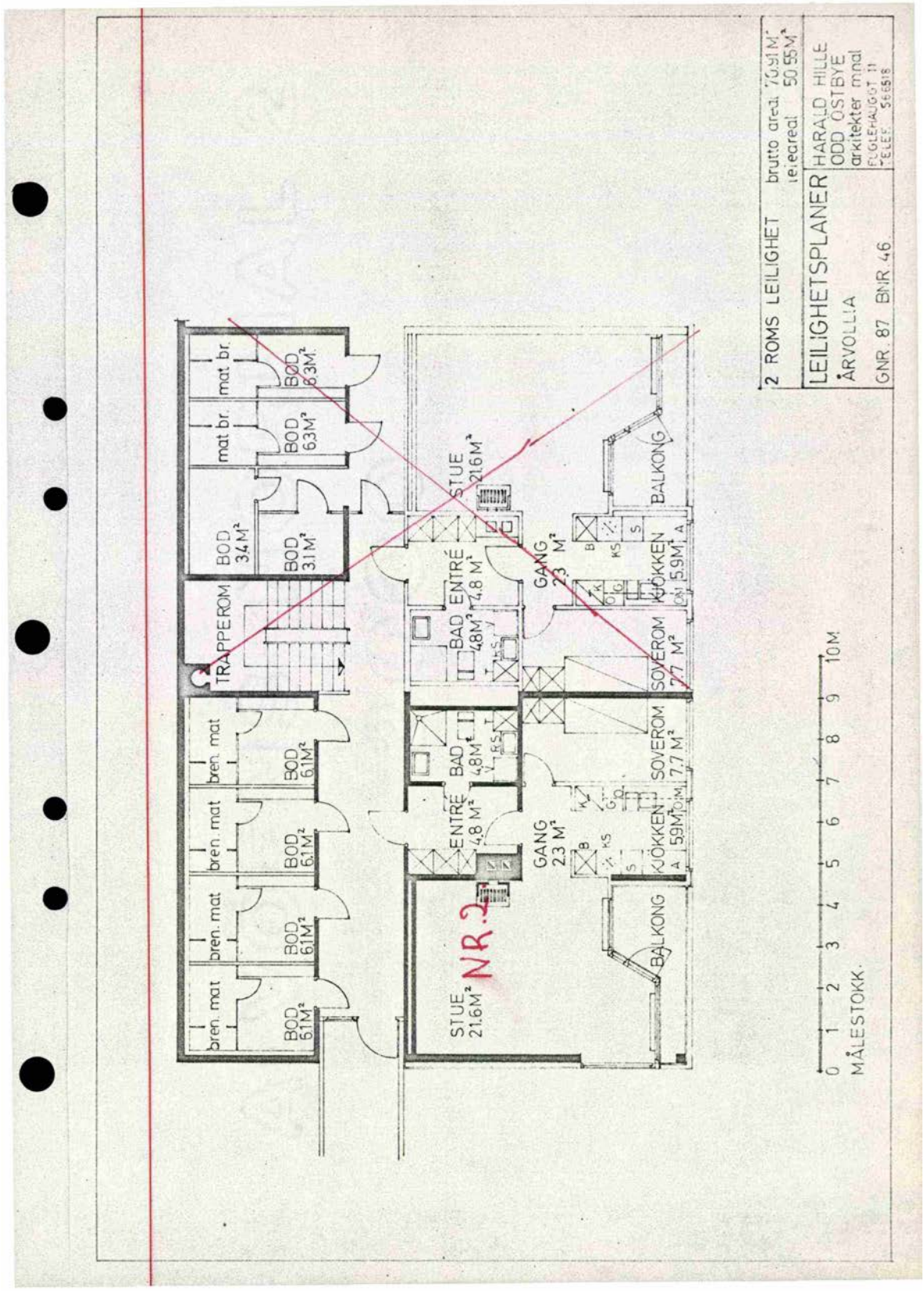
Oslo, den 21 jan. 1970

Sven Soot

Jeg bekrefter herved at Eilingsæter Ellingsen og Ragnar Evensen har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær, og at de er over 21 år.

Avskriftens riktighet bekreftes
MEA/26

Oslo, den 23 jan. 1970


2 ROMS LEILIGHET
brutto areal 70.91 M²
leieareal 50.55 M²
LEILIGHETSPLANER
ÅRVOLLIA
GNR. 87 BNR. 46.
HARALD HILLE
ODD ØSTBYE
arkitekter mnal
FLØLEHAUGVEIEN 11
TELEF. 56618
NR. 2
TRAPPEROM
BOD 3.4M²
BOD 3.1M²
BOD 6.3M²
BOD 8.3M²
mat br.
bren. mat
BOD 6.1M²
STUE 21.6M²
ENTRÉ 4.8 M²
BAD 4.8M²
GANG 2.3 M²
KJØKKEN 5.9M²
SOVEROM 7.7 M²
BALKONG
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M
MÅLESTOKK.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Årvollia 13, 0591 OSLO
Gnr 87, bnr 46, snr 48, , i ÅRVOLLIA EIERFORENING med orgnr.: 981450140 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6043260155

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6043260155
Sist oppdatert 25.10.2026

Aleona Snekkestad
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 412 40 498
E-post: aleona.snekkestad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet