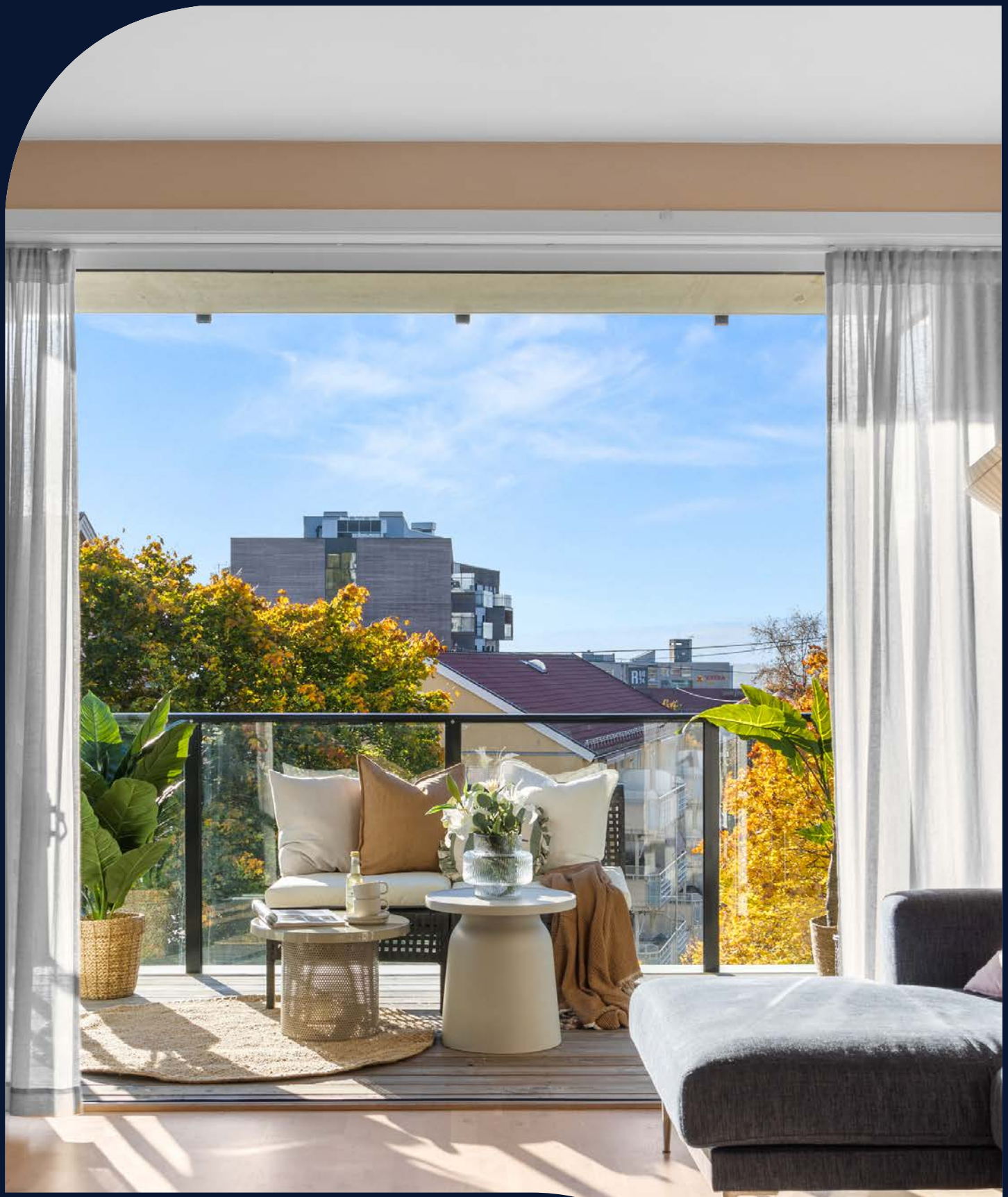


Velkommen til

Årvollveien 23E, 0590 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Årvollveien 23E,
0590 Oslo

SJELDEN MULIGHET! Lys og pen 3-roms fra 2021 | Stor, solrik balkong | Heis i bygget | Garasjeleie* | Nærhet til alt!

Drømmer du om en moderne bolig med sentral beliggenhet? Med kort vei til kollektivtransport og dagligvarebutikk, samtidig som marka ligger like i nærheten, får du det beste fra begge verdener. Her bor du i et nyere bygg fra 2021 med heis ned til garasjeanlegget, legesenter og EVO treningssenter.

Vegg i vegg finner du Årvoll senter med blant annet Rema 1000 med post i butikk, apotek, tannlege, blomsterbutikk, kafé og frisør.

Høydepunkter:
-Bygg fra 2021 m/universell utforming
-Heis i bygget
-Garasjeleie*
-A-konto varmtvann og fyring, kabel-tv og internett ink
-Kjøkken fra HTH
-2 soverom og walk-in-closet
-Ekstern bod
-Romslig balkong m/flott utsyn
-Godt naboskap



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 190 000
Omkostninger	kr	155 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 345 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 929

BRA Total/BRA-i	70/64 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2021
Etasje	2
Energikarakter	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Årvollveien 23E, 0590 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 87, bnr. 50, snr. 20, ideell andel 1/1
i Boligsameiet Årvollveien 23 med orgnr.: 911547538 i Oslo kommune.

Etasje
2

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

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og tilgjengelig beliggenhet i Årvollskogen på Årvoll, med umiddelbar nærhet til det meste man behøver i hverdagen. Rett utenfor døren ligger Årvoll senter med blant annet Rema 1000, Boots apotek og posttjenester, og i selve bygget finner du både EVO treningssenter og legesenter. Kollektivforbindelsene herfra er svært gode; bussholdeplassen Årvollveien ligger kun en kort gåtur unna, med hyppige avganger på linje 31 og linje 25 som tar deg direkte og effektivt videre mot Oslo sentrum, Jernbanetorget og Majorstuen. I tillegg ligger Bjerkebanen rett i nærheten med ulike arrangementer, konserter osv.

For den som verdsetter friluftsliv og rekreasjon, er beliggenheten ypperlig med inngangsporten til Lillomarka en kort gåtur unna. Følger du Årvollveien oppover kommer du raskt til Isdammen, et idyllisk utfartssted med naturlekeplass, sitteplasser og vannspeil. Herfra åpner det seg et bredt nettverk av merkede turstier, lysløyper og preparerte skiløyper som strekker seg innover mot markadestinasjoner som Trollvannstua, Grefsenkollen og Linderudkollen. I tillegg er historiske Årvoll gård et hyggelig samlingspunkt i nabolaget med kafé, kunstutstillinger og arrangementer året rundt, mens Bjerkedalen park og Årvoll Idrettspark gir gode arenaer for tur, lek og idrett.

Nærområdet byr også på et trygt og veletablert oppvekstmiljø. Både Årvoll skole (1. til 10. trinn) og lokale barnehager som Årvoll barnehage og Årvollveien barnehage ligger innenfor en kort spasertur fra leiligheten. Beliggenheten kombinerer dermed en enkel hverdagslogistikk med nærhet til marka og rask reisevei til bykjernen.

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

Skolekrets
Boligen sokner til Årvoll skole som ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode kollektivforbindelser fra boligen, med holdeplassen Årvollveien kun ca. 2 minutters gange unna. Her går blant annet busslinje 25 og 31, med forbindelser til flere deler av Oslo. Buss 31 går døgnet rundt, og går blant annet til Jernbanetorget, mens buss 25 har forbindelser mot Majorstuen og Haugerud.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 64 m² Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 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 stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med

byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2021 med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon. Etasjeskilleren er av betong (undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført).

Tak:
Flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m². Rekkverk i metall og glassfelt, målt til ca 1,00 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Automatisk lekkasjestopper i kjøkken. Synlige avløpsrør er i plast. Sluket er i plast. Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 41 mm.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Anlegget er fra byggeåret. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tekniske detaljer:
Boligen har radiatorer. Vannbåren gulvvarme, lagt ifølge eier i entre og bad. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Låskasse/dørhåndtak ved entre tar i dørkarm ved betjening. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke gjennomført da veggen er oppført med stålstendere. Stålstenderne begrenser muligheten for å utføre fuktmåling med piggelektrode på en tilfredsstillende måte. Det er i stedet gjennomført visuell kontroll av tilgjengelig hulrom gjennom inspeksjonsluke, samt fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblematikk ved de gjennomførte undersøkelsene.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg | Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. 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.

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

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

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

Parkering

Garasjen er ikke eid av sameiet. Sameiet har inngått avtale med Park Nordic om korttidsparkering på parkeringsplassene på øvre plan ved hovedinngangen. Selger opplyser at garasjeplass kan leies for kr 1 500 per måned.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i sameiet. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

Standard

Leiligheten ligger i andre etasje i et boligbygg fra 2021 med heisadkomst og universell utforming. Standarden er moderne fra byggeåret, med parkettgulv, vannbåren oppvarming og balansert ventilasjon. Dette er en sjelden mulighet på Årvoll!

Entré:
Entréen har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og plass til oppheng av yttertøy og sko. Rommet har en brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret. Gangen er innbydende og skaper et godt inntrykk for resten av boligen.

Stue med delvis åpen kjøkkenløsning:
Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord. På gulvet ligger en pen 3-stavs eikeparkett.
Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 7,5 kvm med flott utsyn. Her er det god plass til utemøbler og grill. Balkongen har terrassebord, rekkverk i glass og metall, samt utvendig belysning og stikkontakt.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og skaper en sosial og praktisk romfølelse. Innredningen fra HTH er fra 2021 og har stilrene, slette fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet ble oppgradert med tilvalg i forbindelse med byggeprosessen.
Over benken er det montert dekorative mosaikkfliser, og kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Belysning under overskapene og tilhørende stikkontakter gir gode arbeidsforhold. Av integrerte hvitevarer finnes kjøleskap med frysedel, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator er plassert i overskapet. Det er også installert lekkasjestopper.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m² oppført i betong- og metallkonstruksjon. Balkongen er utstyrt med rekkverk i metall med glassfelt og har god plass til sittegruppe.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med parkett på gulvet. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I direkte tilknytning ligger et praktisk walk-in-closet som gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og annet tilbehør. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til både seng og skrivebord. Rommet er vendt mot rolige omgivelser mot fellesarealene.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger, slette overflater i himling og vannbåren gulvvarme. Innredningen har glatte fronter og er utstyrt med servant, veggmontert klosett, dusj på gulv samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk og luftespalte under døren.

Overflater:
Gulv: Flis og parkett.
Vegger: Panel, sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren på 6 m².

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 gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Balkong på 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod på 6 m² i kjeller merket 10.

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

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

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

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

Byggeår
2021

Moderniseringer og påkostninger
Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Reparert fasade samt skiftet og malt råtne panelbord på den gamle delen
- Utvidelse av ringeanlegg, utført av Data Call AS
- Skiftet knust rute/glass på svalgang i 2. etasje
- Diverse arbeider med lekkasjesøk og tiltak for å begrense lekkasjer
- Utbedring av skader på heis og brannvarslingsanlegg etter vanninntrenging ved ekstremnedbør
- Byttet defekte lys (plafonder og spotter) på leverandørgaranti
- Rens av takrenner
- Omskilting i fellesarealer
- Utskifting av filtersett i leiligheter

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:
- Bytte av sluk, utført av Restart Rørlegger

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av ulike boligtyper og næringsbygg.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 2889.1 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 2 889,1 m². Utearealene er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, sykkelparkering, felles avfallsløsning samt omkringliggende grøntarealer med beplantning og trær i skrånende terreng. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 6 190 000,-
Omkostninger Kr 155 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 6 345 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 6 190 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 154 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 155 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 168 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader
Kr 4 929,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, a-konto fjernvarme, kabel-TV og internett, felles strøm, vaktmestertjenester, renhold, snørydding og heisdrift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Fellesutgifter: kr 3 389,-
Akonto fjernvarme: kr 1 000,-
Kabel-TV og internett: kr 540,-

Akonto for fjernvarme avregnes årlig mot faktisk forbruk.

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

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

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

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

Andel Fellesformue
Kr 6 327 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 153 212 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 612 848 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever

det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
SP0003409773

Forsikringsselskap
IF

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og bruksendring den 14.03.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for ombygging av inngangsparti, datert 07.02.2018.

For eiendommens opprinnelige oppføring foreligger det midlertidig brukstillatelse for de to øverste etasjer datert 27.02.1998, og for underetasje og kjeller (med fratrekk av spinningrom) datert 13.06.2001.

I brukstillatelsen fra 1998 ble det påvist gjenstående arbeider som måtte utføres innen 01.08.1998, herunder krav om heisattest, OVA-ferdigattest, korrigert utenomhusplan, husnummerskilt, rømningsstiger og innsendelse av korrigerte plan- og fasadetegninger.

I brukstillatelsen fra 2001 ble det påvist gjenstående arbeider som måtte utføres innen 01.09.2001, blant annet etablering av rømningsveier for spinningrom, brannklassifiserte dører og glasspartier (min. B-30 og B-30 S), markeringslys i sluse, brannskille mellom lager og garasje (min. A-60), samt montering av bilavvisere.

Det er ikke utstedt ferdigattest for det opprinnelige tiltaket, og saken ble henlagt av kommunen ved et sluttnotat datert 26.04.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.08.2019 for seksjonen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – institusjon (omsorgsboliger) / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter), i henhold til detaljregulering S-4547 (Årvollveien 23), vedtatt 17.11.2010.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-4827 (Årvollveien 23 og Bård Skolemesters vei 2), vedtatt 25.03.2015. Planen gjelder underjordisk anlegg mellom Årvollsenteret og Årvollveien 23 (vertikalnivå 1 og 2, under bakken), regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (institusjon/omsorgsbolig og treningssenter).

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030 for Oslo: Oslo mot 2030 - Smart, trygg, grønn". Arealbruken er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt planer vedtatt etter kommuneplanen, gjelder foran kommuneplanen ved motstrid, mens reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 viker ved motstrid. For området gjelder også kommunedelplan KDP-17.

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

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

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

1998/2972-1/105 19.01.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Erklæringen gjelder gnr. 87, bnr. 50, snr. 1–12 og regulerer forholdet til Oslo kommune:
- Dersom vei ikke opparbeides i full regulert bredde og areal mellom reguleringslinjen og veien inngjerdes sammen med tomten, plikter eier å flytte gjerdet vederlagsfritt ved utvidelse av veien. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.
- Mot nåværende og fremtidige parker, friarealer og turarealer har eier stedsevarig gjerdeplikt alene.
- Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger og kummer i eller over ubebygd del av tomten, samt rett til adkomst for vedlikehold. Skader på opparbeidet del tilbakeføres for kommunens regning.
- Eksisterende kommunale installasjoner har stedsevarig rett til å forbli på eiendommen. Eier overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger som betjener eiendommen.

2019/1448932-1/200 03.12.2019 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Overenskomst om rettigheter til VA-anlegg inngått mellom Boligsameiet Årvollveien 23 og Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten (VAV):
- VAV har rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen, samt fri adgang til eiendommen (inkludert kulvert, garasje og kjeller) for tilsyn, vedlikehold, utskifting og oppdimensjonering.
- Eier forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem vanskelig tilgjengelige, eller skade kulvertkonstruksjonen. Mindre terrengendringer krever skriftlig tillatelse fra VAV, og større bygge- eller anleggstiltak krever godkjenning med minimum 2 meters avstand til ledningene.
- Boligsameiet har drifts- og vedlikeholdsansvar for kulvert/garasje/kjeller, mens VAV eier og vedlikeholder de kommunale hovedledningene.

2021/719585-1/200 15.06.2021 RESEKSJONERING
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/3983
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Reseksjoneringen gjelder endring av seksjon 11 og 12 samt opprettelse av nye seksjoner på tidligere fellesareal, herunder seksjon 20 som er etablert som boligseksjon med sameiebrøk 63/3983.

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

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer 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 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV og internett. Tjenesten er inkludert i felleskostnadene med kr 540 pr. måned.

Sameiet
Sameie

Boligsameiet Årvollveien 23

Om sameiet

Boligsameiet Årvollveien 23 (org.nr. 911 547 538) består av eiendommen gnr. 87 bnr. 50 i Oslo kommune. Sameiet består av til sammen 39 eierseksjoner, fordelt på 36 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Forretningsførselen utføres av SK Eiendom AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 6. mai 2026:
- Styrets årsrapport og regnskap for 2025 ble godkjent med et årsresultat på kr 242 227,-.
- Styrets forslag til budsjett for 2026 ble vedtatt. Fellesutgiftene ble hevet med 20 % fra 1. januar 2026, og for Boligbygg med ytterligere 10 % fra 1. juli 2026. Et innkommet forslag om reduksjon av fellesutgiftene ble ikke vedtatt.
- Vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt, herunder fjerning av bestemmelse om ansvar for vanninntrenging til næringsetasjene, samt justeringer knyttet til fremtidig utbygging.
- Innmeldt sak om endret fordeling av fellesutgifter mellom bolig og næring ble diskutert.
- Det ble besluttet å videreføre avtalen for TV og internett med Telenor.

Vedlikehold og prosjekter:
- Det er planlagt montering av aquadren på sameiets side av fortauet som forebyggende tiltak mot overvann og skader ved ekstremnedbør.
- I forbindelse med plan for utvidelse av antall boligseksjoner og byggetrinn 2 har det vært vurdert etablering av takterrasse.
- Utførte arbeider i 2025 omfatter blant annet reparasjon og maling av fasadepanel på eldre bygningsdel, utvidelse av ringeanlegg, skifting av glass på svalgang, samt utbedring av skader på heis og brannvarslingsanlegg etter vanninntrenging (dekket over forsikring).

Fasiliteter og tjenester:
- Sameiet har vaktmesteravtale med Optima Bygg AS for løpende tilsyn av fellesarealer, avviksmelding og gressklipping.
- Maskinell snøbrøyting utføres etter avtale med Vaktmesterkompaniet.
- Renhold av fellesarealer utføres ukentlig av Frisk Service AS.
- Bygningen har heis. Seksjonseiere i snr. 11 og 15–39 har adkomstrett til boder via snr. 13.

Bruksregler og ordensbestemmelser:
- Grilling: Det er tillatt å grille på verandaer med elektrisk grill og gassgrill.
- Fasade og eksteriør: Utskifting av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser og endring av fasade/farger krever styregodkjennelse etter samlet plan. Utvendig parabol eller antenne er ikke tillatt.
- Ro: Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. Boring, banking og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager, tillatt lørdager kl. 09.00–17.00, og ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Fellesarealer og balkonger: Verandaer, vinduer og trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy/sengetøy. Verandakasser skal henge på innsiden. Snø fra balkonger må ikke kastes ned på underliggende terrasser. Åpen ild og oppbevaring av brennbare væsker og gasser er forbudt i boder og fellesrom.

Eierforhold og øvrige opplysninger:
- Sameiebrøken er basert på BRA (garasjeseksjon medregnes med 50 % av BRA). Hver av seksjonsgruppene (Boligseksjon Øst, Næringsseksjon Vest, Boligseksjon Vest og Ny Boligseksjon Øst) har rett til representasjon i styret.
- Seksjon 14 benyttes til næringsvirksomhet (bl.a. treningssenter og legesenter).
- Inngangsdørene til sameiet holdes låst hele døgnet, med unntak av adkomstdører til legesenteret i dets åpningstid.

Organisasjonsnummer
911547538

Eierbrøk
63/3983

Forretningsfører
SK Eiendom AS

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

Dyrehold
Det tillates dyrehold under forutsetning av at dette ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser
Seksjonene 15, 16, 17 og 18 har ansvar for drift og vedlikehold av området utenfor sin seksjon ut til gangvei. Seksjon 12 har ansvar for tidligere trekanttomt samt fradelt tomt fra nabo mot sør. I henhold til vedtektene gjelder følgende særskilte ansvarsfordeling for fellesfunksjoner:
- Heis og trappeløp i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr. 14, og bekostes av snr. 11–39.
- Heis, trappeløp og svalganger i Bygning Øst administreres, gjennomføres og bekostes av snr. 1–10.
- Svalganger i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr. 15–30 og bekostes av snr. 15–30.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved henvendelse.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 242 227,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 241 507,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 373 508,-

Vedtatte endringer i fellesutgifter:
- Fellesutgiftene ble hevet med 20 % fra 01.01.2026.
- For Boligbygg ble fellesutgiftene hevet med ytterligere 10 % fra 01.07.2026.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme. Radiatorer, samt vannbåren gulvvarme i entré og på bad. Fordelerskap er lokalisert i stue/kjøkken.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller 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 forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
B.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Cristopher Hummervoll
ch@takstvurdering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.10.2026

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

Selger tar med seg følgende:
taklampe i stua, taklampe på kjøkken, frame tv, skjenk i stua, stringhylle/bokhylle og klesstativ i gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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?: 2023
Firmanavn: Restart Rørlegger
Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sluk. Dette ble utført da tidligere eier bodde her og informasjonen er fra egenerklæring som forelå da vi kjøpte. Her var ikke år spesifisert så jeg skrev året vi tok over i skjemaet her. Etter at vi tok over har det ikke vært utført noe arbeid.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Bytting av sluk

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

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Bjerke Rør
Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk ikke på varmen på flisene på badet. Vi hadde fortsatt serviceavtale med Bjerke Rør. De kom og skrudde det på og vi har ikke hatt problemer med det siden.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Ja.
Det var en episode hvor det regnet svært kraftig så det kom inn hoveddøren og gjorde skader på heisen. Etter dette ble det gjort tiltak av eier. Bland annet ble det laget bedre løsning for hvor regnvannet renner utenfor. I tillegg er innstillingene på heisen endret. Det har ikke kommet vann inn siden tiltakene ble utført.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Ytterdøren har hatt løs Yalelås og til tider vært vanskelig å lukke. Vi har hatt Romerike låsesmed hos oss og reparert dette og døren er nå intakt. De anbefalte oss å oppdatere Yale låsen til en nyere generasjon som er smalere.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Romerike Låsesmed
Beskrivelse av arbeidet: Fra faktura: SERVICE/JUSTERE INNGANGSDØR Justert hele dørkarmen med hengsler Da det var alt for trangt mellom dør og karm

Eier

Eier
Mohamed Shelil

Karianne Mørck Kitterød

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter

du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler 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 overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også 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 nettannonsen, 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 legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta 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, samt 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 seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen 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 mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerkæringen, forut for inngivelse av bud.

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

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.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 forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner 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 leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Tilstandsrapport fra kr 10.000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5.000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4.100
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 21 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 850
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 24 377
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 170 267, og inkluderer både vederlag og stipulerte 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 for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper 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 TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

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

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

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.



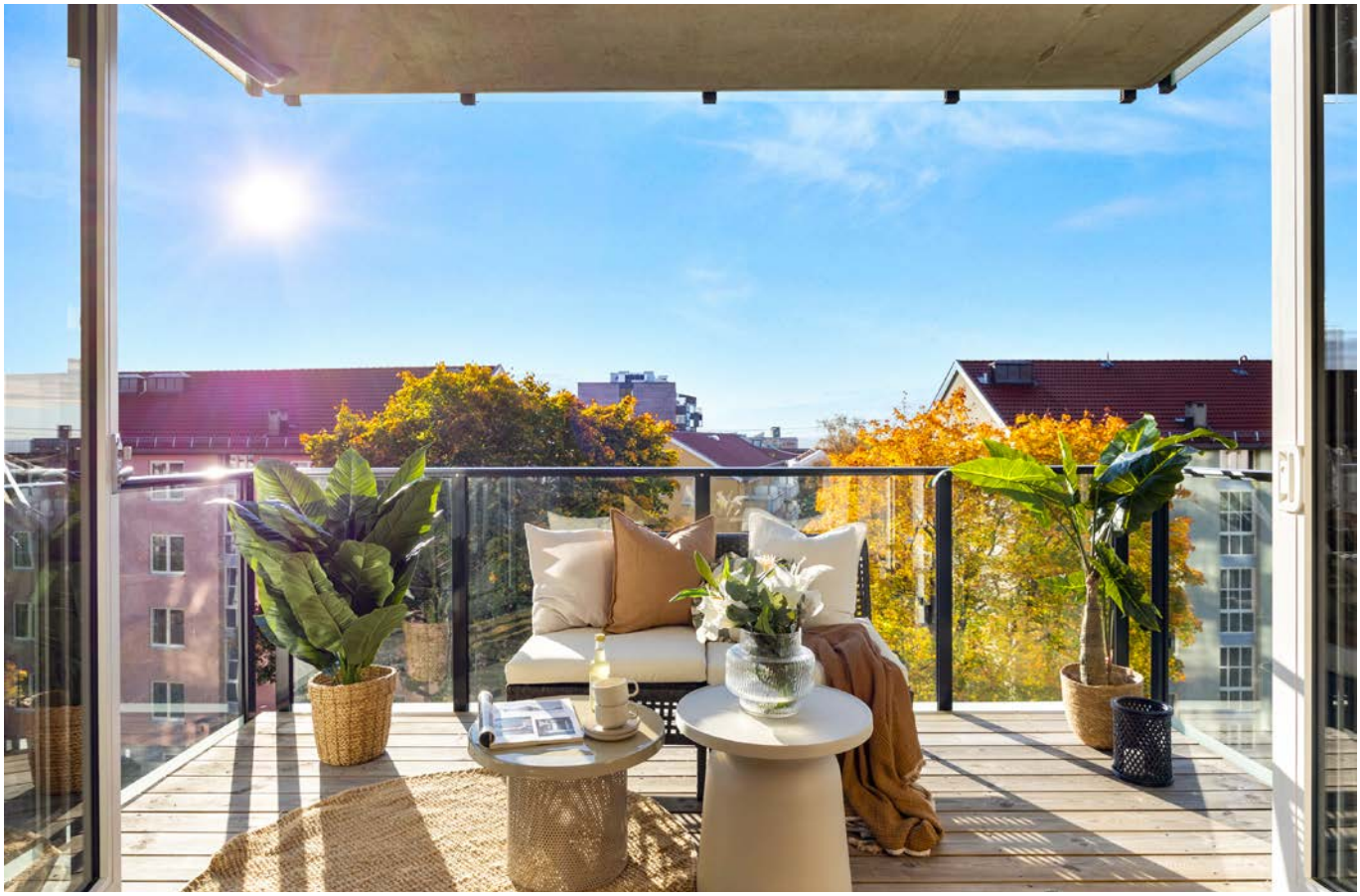













Å23
evo
Bjerke
legesenter
















JBL





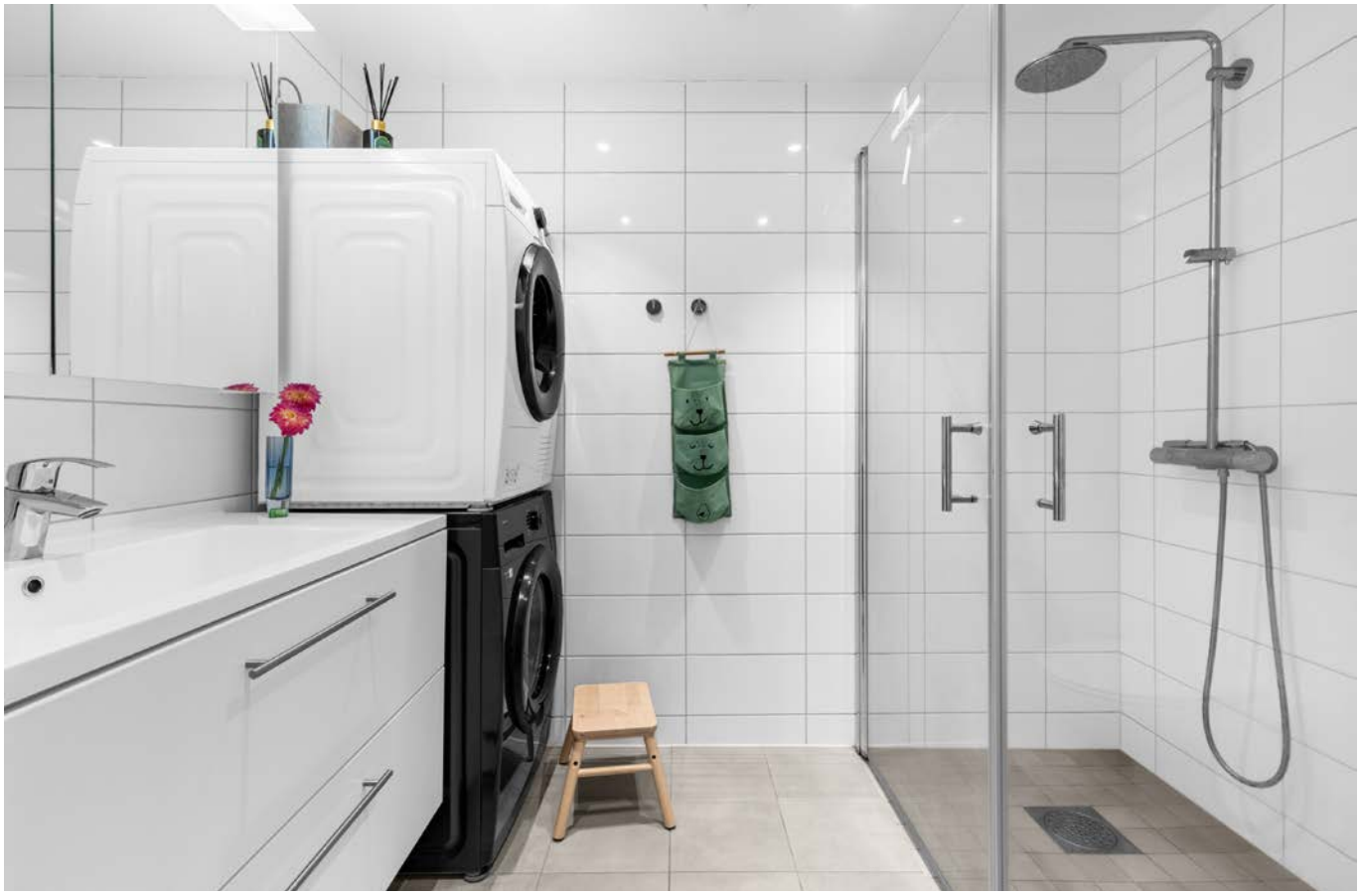

















SAMSUNG
Heatpump

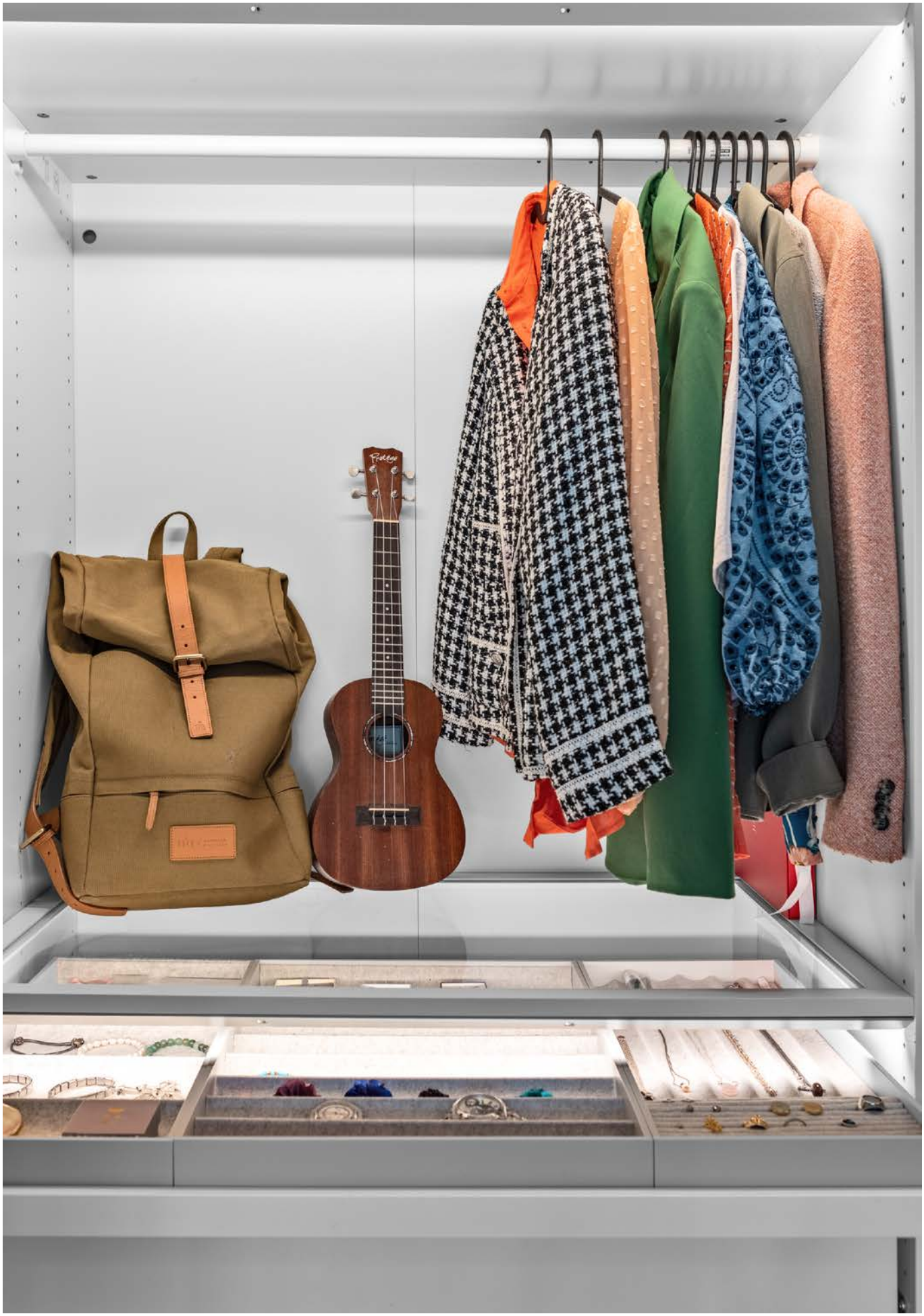










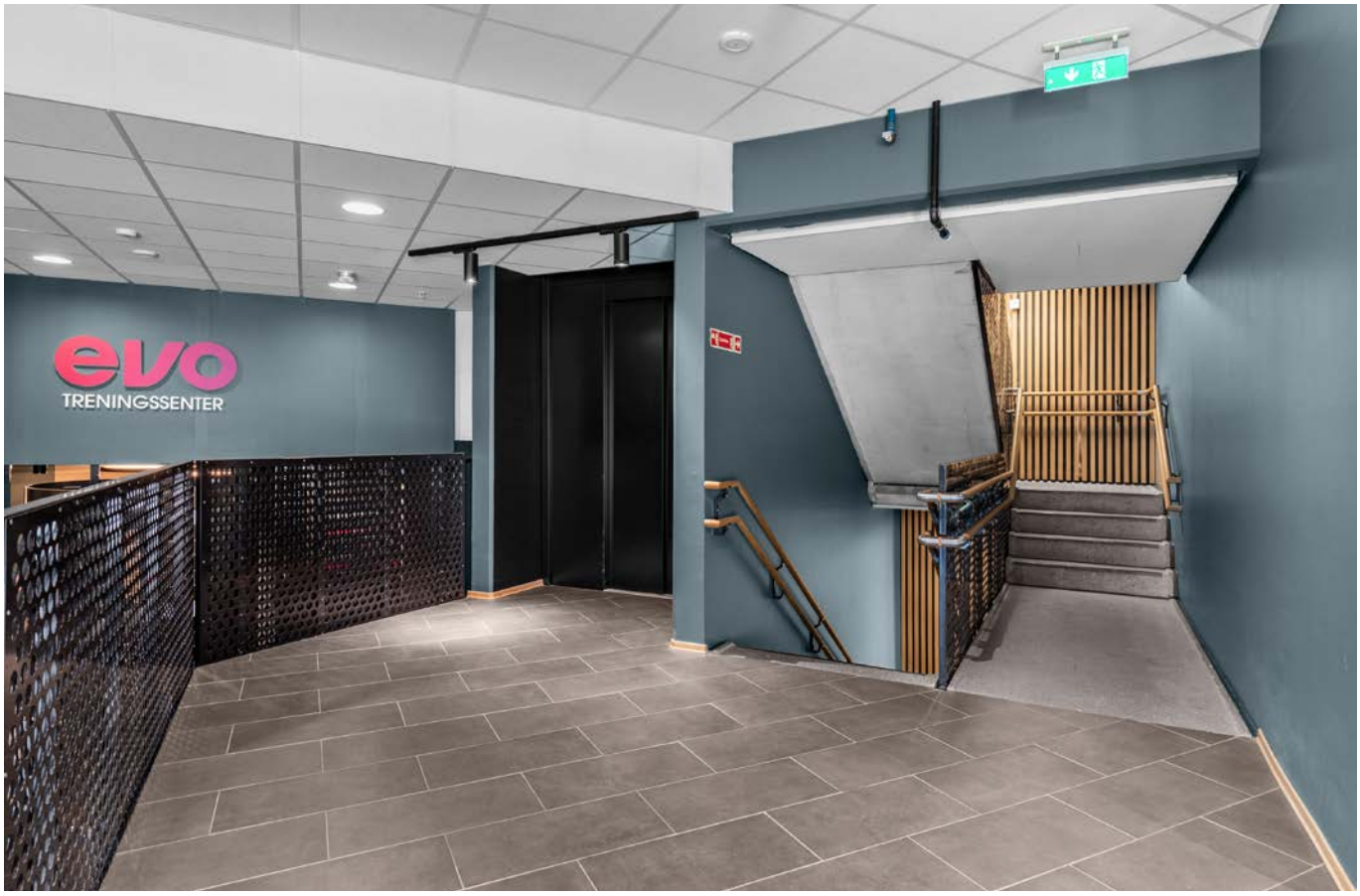









evo
TRENINGSSENTER
VELKOMMEN TIL EVO


evo
TRENINGSSENTER






ÅRVOLL
SKOLE






Tonsenhagen skole 0.4
Linderuddkollen 4.5
Littoster 6.6
Sinober 10
Linderåd 0.8
Rødtvedt 1.8
Bjørkeskjelen
OSLO KOMMUNES SKOGER


REMA 1000
REMA 1000
SCHALA & PARTNERS
apotek
MORA OI
79,00

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

ÅRVOLLVEIEN 23E

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Årvollveien Linje 25, 31	**1 min** 0.1 km
Disen Linje 11, 12, 18	**19 min** 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.9 km
Sinsen Linje 4, 5	**3 min** 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 5.6 km

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	**4 min** 0.4 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	**14 min** 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	**16 min** 1.3 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	**18 min** 1.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**5 min** 2.6 km
Kuben videregående skole	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

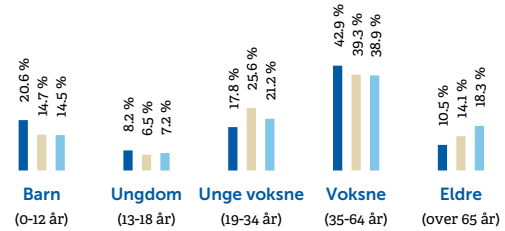
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Årvoll barnehage (1-5 år) 27 barn	**1 min** 0.1 km
Årvollveien barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 0.3 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	**2 min** 0.2 km
Kiwi Bjerke	**8 min**

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

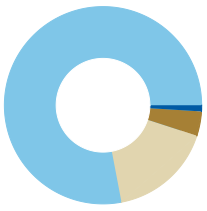
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

SPORT

Årvoll skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**4 min** 0.3 km
Årvollparken ballbane Ballspill	**7 min** 0.6 km
EVO Årvoll	**1 min**
Puls Bjerke	**8 min**

BOLIGMASSE

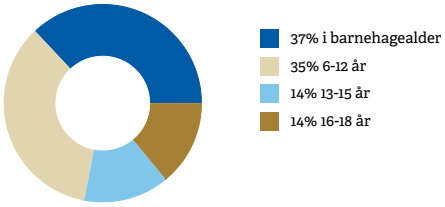


> «Bor her og elsker det!!!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

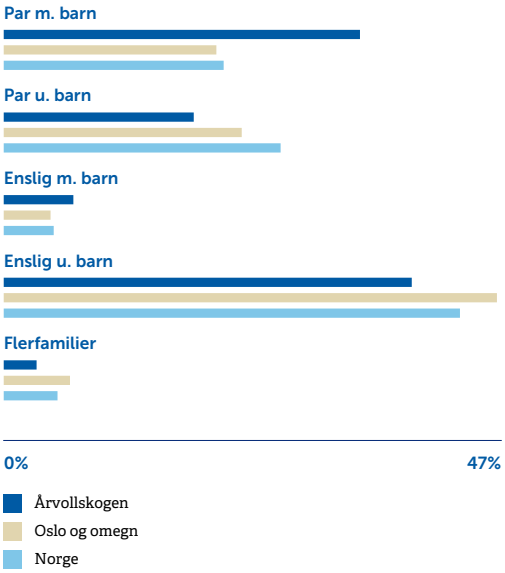
VARER/TJENESTER

Årvoll senter	**2 min**
Boots apotek Årvoll	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



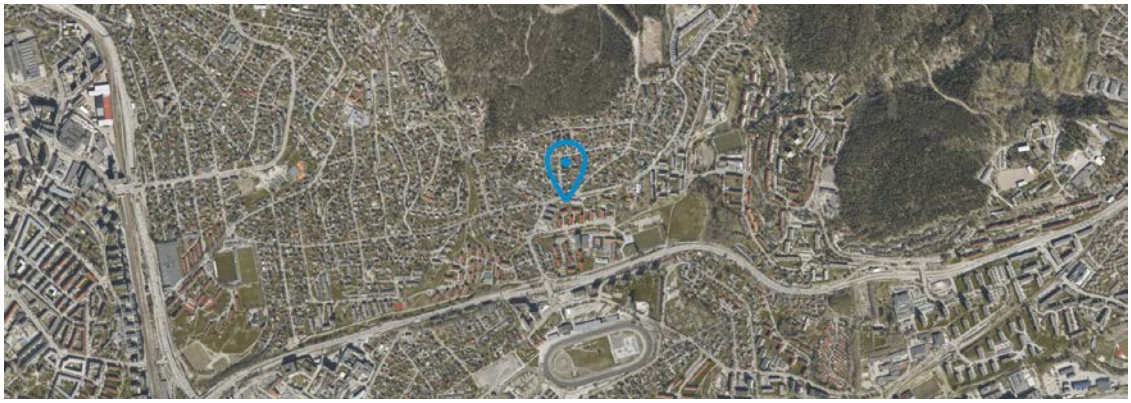
FAMILIESAMMENSETNING

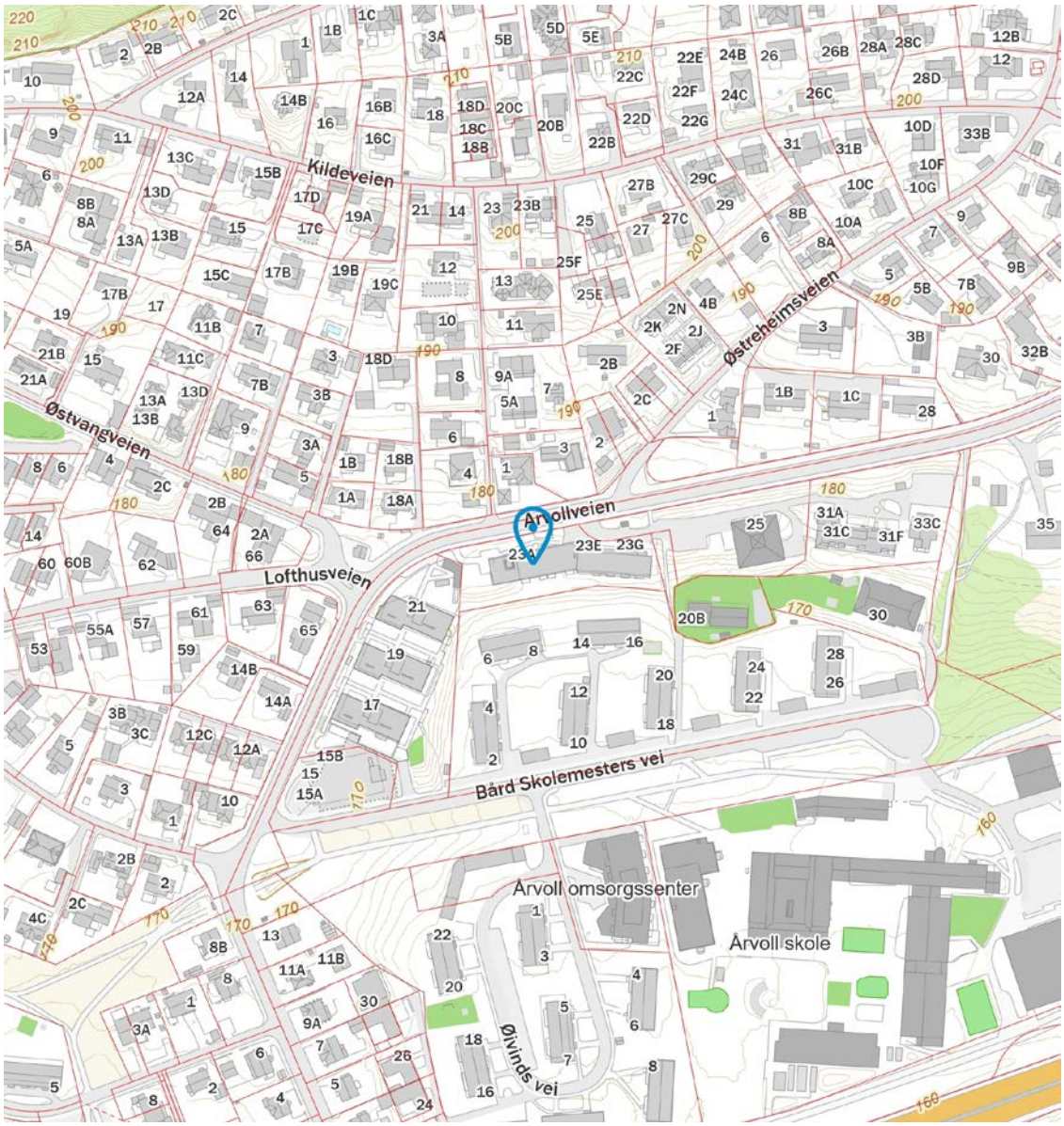


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Årvollveien 23E , 0590 OSLO
OSLO kommune
gnr. 87, bnr. 50, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1056 **Referansenummer:** QN3751

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

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

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: Flis og parkett.

- Vegger: Panel, sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,51 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 byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

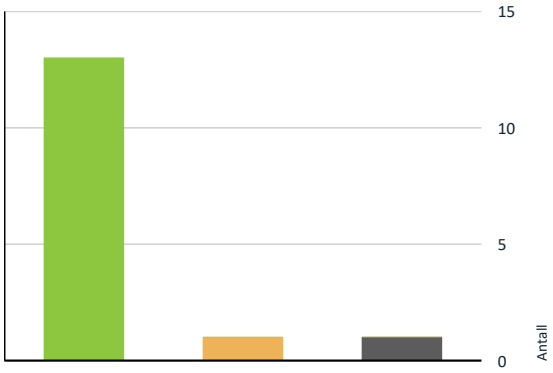
Boligen har radiatorer.

Vannbåren gulvvarme, lagt ifølge eier i entre og bad.

Arealer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

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.

Vurdering av avvik:
• Låskasse/dørhåndtak ved entre tar i dørkarm ved betjening. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverk i metall og glassfelt, målt til ca 1,00 meter.

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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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.

2. 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.

2. ETASJE > BAD

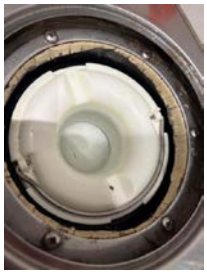
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 41 mm.

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

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggmontert 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da veggen er oppført med stålstendere. Stålstenderne begrenser muligheten for å utføre fuktmåling med piggelektrode på en tilfredsstillende måte. Det er i stedet gjennomført visuell kontroll av tilgjengelig hulrom gjennom inspeksjonsluke, samt fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblematikk ved de gjennomførte undersøkelsene.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

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.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

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.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

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

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- 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 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i stue/kjøkken.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

⚠ 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 ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget.

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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for 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:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for 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.

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

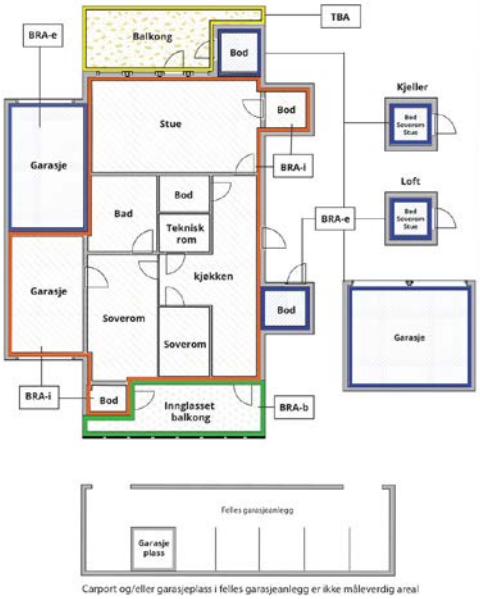
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	64			64	8
Kjeller		6		6	
SUM	**64**	**6**			**8**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør
	Karianne Mørck Kitterød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	50		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årvollveien 23E

Hjemmelshaver
Kitterød Karianne Mørck, Shelil Mohamed

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.10.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

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.



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.

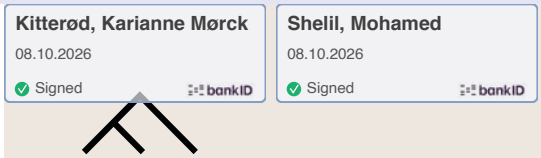
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- 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



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

Karianne Mørck Kitterød

Mohamed Shelil

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Årvollveien 23E
0590 Oslo

0301-87/50/0/20

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?: 2023

Firmanavn: Restart Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sluk. Dette ble utført da tidligere eier bodde her og informasjonen er fra egenerklæring som forelå da vi kjøpte. Her var ikke år spesifisert så jeg skrev året vi tok over i skjemaet her. Etter at vi tok over har det ikke vært utført noe arbeid.

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

• **Ja**

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

Bytting av sluk

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bjerke Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk ikke på varmen på flisene på badet. Vi hadde fortsatt serviceavtale med Bjerke Rør. De kom og skrudde det på og vi har ikke hatt problemer med det siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Det var en episode hvor det regnet svært kraftig så det kom inn hoveddøren og gjorde skader på heisen. Etter dette ble det gjort tiltak av eier. Bland annet ble det laget bedre løsning for hvor regnvannet renner utenfor. I tillegg er innstillingene på heisen endret.
Det har ikke kommet vann inn siden tiltakene ble utført.

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?

- **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?

- **Ja**

Ytterdøren har hatt løs Yalelås og til tider vært vanskelig å lukke. Vi har hatt Romerike låsesmed hos oss og reparert dette og døren er nå intakt. De anbefalte oss å oppdatere Yale låsen til en nyere generasjon som er smalere.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Romerike Låsesmed

Beskrivelse av arbeidet: Fra faktura: SERVICE/JUSTERE INNGANGSDØR Justert hele dørkarmen med hengsler Da det var alt for trangt mellom dør og karm

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

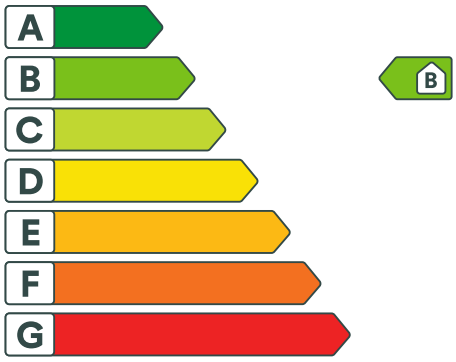
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

Energiattest



Adresse **Årvollveien 23E, 0590 OSLO**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367207**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81212724**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert 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 **80,00**

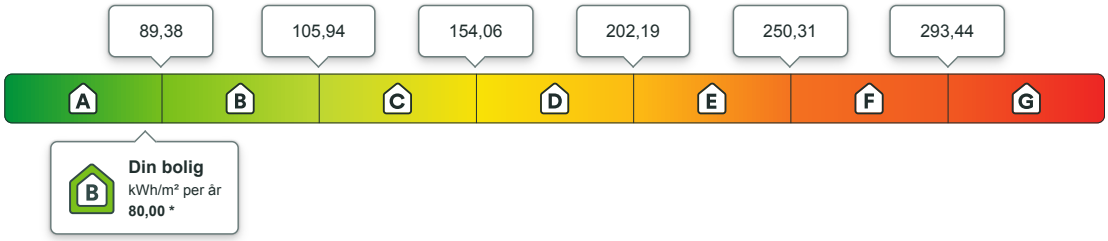
Årvollveien 23E, 0590 OSLO

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.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

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
6 442,95	**80,00**

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



Årvollveien 23E, 0590 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Årvollveien 23E, 0590 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Navn: Mina Pettersen
Firma: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Avd: EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Tonsen

Oslo, 29.09.2026

Salg av seksjon 20 i Boligsameiet Årvollveien 23 – Kitterød og Shelil (6043260017)

Vi viser til bestilling av den 28/9 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra de siste årsmøtene i sameiet
- Vedtekter og husordensregler

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr.3.389 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.000 pr mnd. som akonto for fjernvarme. Dette avregnes årlig mot faktisk forbruk. Videre betales p.t. kr. 540 pr. mnd for kabel-tv og internett.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 6.327
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 0 (sameiet har ikke lån)
- Sameiet er forsikret i IF polise nr. SP0003409773
- Styreleder undertegnede, tlf: 901 88 551 – e-post: frank@skeiendom.no
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
tlf 23 27 11 33

Til seksjonseierne i
Boligsameiet Årvollveien 23

Oslo, 28. april 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Årvollveien 23

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, onsdag 6. mai kl. 18.00.
Møtet holdes i Våningshuset på Årvoll Gård..

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret
a) Styrets årsrapport
b) Sameiets regnskap for 2025 (godkjenning)

3. Sameiets budsjett for 2026
Fellesutgiftene ble hevet med 20 % fra 1.1.2026.
For Boligbygg vil de i tillegg økes med 10 % også fra 1.7.2026.

Det er i forbindelse med budsjettet kommet følgende forslag fra Carina Pettersen og Sondre Fyksen Møller:

Nedjustering av dagens fellesutgifter.
Det ble i 2024 vedtatt at vi skulle øke 20 % for 2025 og deretter 20 % for 2026, for å skape en buffer. Denne bufferen er nå skapt, og vi ser ingen grunn til at våre fellesutgifter skal fortsette å være så høye som de er nå. Vi foreslår at fellesutgiftene reduseres med 20 %.

Kommentar fra styret:
Styret mener det ikke vil være riktig å redusere fellesutgiftene, da bufferen som er opparbeidet ikke er stor nok. Samlet egenkapital pr. 31.12.2025 er ifølge regnskapet på kr. 241.507. Dette er ingen stor buffer.

Styret foreslår følgende vedtak:
Det fremlagte budsjettforslaget vedtas.

4. Forslag fra styret om endring av sameiets vedtekter. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt.
Vedlagt følger forslag hvor endringene som foreslås er markert.

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Det som er lagt til er merket med gult. Det som foreslås fjernet er merket med rødt.
Den viktigste endringen er fjerning av avsnittet i pkt 4 som lyder:

«Dersom det fra boligetasjen eller området utenfor denne (mot nord og vest) trenger gjennom vann til næringsetasjene, skal eventuelle kostander knyttet til dette dekkes av Boligseksjon Vest (dette avsnitt gjelder kun Bygning Vest).»

Denne endringer er godtatt av eier av næringsseksjonen etter at flere seksjonseiere tidligere har tatt opp dette som et endringsforslag.

Styret foreslår følgende vedtak:
Det fremlagte forslaget til vedtektsendringer vedtas.

5. Innmeldte saker fra Carina Pettersen og Sondre Fyksen Møller

5.1 Endret fordeling av fellesutgifter

Vi har ved flere anledninger tidligere meldt behov om at styret ser på fordelingen av fellesutgifter, da vi opplever at det er urimelig at næringsdelen betaler så lite som de har gjort frem til nå. Ved forrige årsmøte fikk vi beskjed fra styret om at vi måtte komme med et konkret forslag som kan stemmes over. Siden det var ønsket fra styret har vi gjort et forsøk. Vi foreslår at fellesutgiftene i større grad skal baseres på forbruk og vi foreslår følgende endring:

- Leiligheter A-E (34,57 %) endres til 29 %
- G-boligbygg (20.47%): endres til 17 %
- A-E Næring (22,55 %): endres til 35 %
- Leiligheter G (22, 41%): endres til 19 %

Begrunnelse: Vi antar at de kommunale avgiftene er høyere for Evo med høyere vannforbruk og avfallsmengde, sammenlignet med leilighetene.
Forsikring er generelt langt dyrere for næring sammenlignet med bolig.
Fellesarealene og heis tas i bruk i langt større grad av mennesker som besøker næringsdelen, sammenlignet med beboerne.

Kommentar:
For at denne endringen skal kunne vedtas må den få tilslutning fra næring da endringen medfører økte fellesutgifter for næring.

5.2 Endring av dagens TV og internettpakke fra Telenor (vedtakssak)

I styrets årsrapport for 2024 står det:
«Styret har registrert en oppfølgingsaktivitet og vil vurdere andre tilbydere når eksisterende avtaletid utløper i løpet av 2026.»

På bakgrunn av dette har vi innhentet pris på fiber fra Global Connect. Følgende tilbud er mottatt:

Tilbud 1: 100/100Mbps – kr. 299. Tilbud 2: 1000/1000 Mbps – kr. 329.

Bindingstiden er 84 mnd.
Dagens pris fra Telenor er kr. 540 pr. mnd.
Det er verdt å merke seg at tilbudet fra Global Connect kun inneholder internett.

Informasjon om TV løsninger via Global Connect:
«Se vedlagt prismatrise for TV. Beboerne bestiller valgfri TV gjennom GlobalConnect til rabaterte prispunkter og kan velge mellom Strim, RiksTV og Allente. De mottar da egen faktura.»

Årsmøtet må avgjøre om sameiet skal beholde dagens avtale med Telenor eller bytte til kun fiber fra Global Connect.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at vi beholder dagens avtale med Telenor da vi mener at de fleste beboer kommer best ut med totalpakken som omfatter både internett og TV pakke.

6. Valg

a) Styreleder
- Styreleder Frank Kjærnes ble valgt for ett år i fjor og er på valg.

b) Styre- og eventuelle varamedlemmer
- Marit Engeloug og Eirik Mellevold ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg.
- Arve Eid og Tom-Erik Myhre ble valgt som styremedlemmer for to år i fjor og er ikke på valg.
- Tron Wahl-Westreng ble valgt som varamedlem for ett år i fjor og er på valg.

Om noen er villige til å overta som styreleder eller har lyst til å være med som styremedlem er det fint om de sender en melding om dette til styrets e-post eller fremmer sitt kandidatur på årsmøtet.

Hver seksjon har en stemme. Stemmerett baseres på brøk. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Saksdokumenter er vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Boligsameiet Årvollveien 23
Frank Kjærnes
Styreleder

Etter gjennomgått agenda er det tenkt å avholde et beboermøte hvor man kan diskutere ting som angår seksjonseierne og få svar på spørsmål.
Innmeldte saker til beboermøte er vedlagt.

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Boligsameiet Årvollveien 23

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Frank Kjærnes
Styremedlem:	Marit Engeloug
Styremedlem	Tom-Erik Myhre
Styremedlem:	Arve Eid
Styremedlem:	Eirik Mellevold
Varamedlem	Tron Wahl-Westreng

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Statsautorisert revisor, Lars Harald Brinchmann.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 911 547 538, med Gnr 87 og Bnr 50 i Oslo.

Sameiet består av 39 seksjoner.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har vaktmesteravtale med Optima Bygg AS. Vaktmester skal etterse fellesareal i sameiet og melde avvik til sameiets styre. Avtalen omfatter også gressklipping i sommerhalvåret.
Maskinell brøyting utføres etter avtale med Vaktmesterkompaniet.
Rengjøring av fellesarealer utføres av Frisk Service AS.

KABEL-TV OG INTERNETT

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for TV- og internett. Avtalen hadde oppstart i februar 2021. Avtalen ble senere endret til Komplett 100 i 2024.

Det er kommet forslag til styret om å avslutte avtalen med Telenor og heller gå over til en avtale som kun inneholder internett. Styret har innhentet tilbud fra Global Connect og vil legge forslag om bytte fram for årsmøtet som da må beslutte om man skal beholde dagens ordning eller går over til ny avtale.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Det er etablert lovpålagte service- og vedlikeholdsavtaler på følgende områder:

Brann og nødlysanlegg	Service-og vedlikeholdsavtale	Autronica AS
Heis	Service-og vedlikeholdsavtale	Schindler AS
Ventilasjon	Service-og vedlikeholdsavtale	Randem og Hübert
Elektro	Rammeavtale	Gardermoen Elektro
Sanitæranlegg	Service-og vedlikeholdsavtale	Bjerke Rør AS
Varmeanlegg	Service-og vedlikeholdsavtale	Bjerke Rør AS
Sprinkelanlegg	Service-og vedlikeholdsavtale	Bjerke Rør AS
Røykluke	Service-og vedlikeholdsavtale	Velux Bramo
Tak sikring	Service-og vedlikeholdsavtale	Fallsikkerhet
Vann og varme avregning	Service-og vedlikeholdsavtale	Ista Norge AS
Dører og låser	Service-og vedlikeholdsavtale	Aker Lås AS

Styret har opprettet et årshjul for å loggføre og følge opp de årlige serviceavtalene.

3. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret hos IF, med polisenummer SP3409773. Dette er en bygningsforsikring som Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Melding om skader som omfattes av sameiets forsikring må meldes via sameiets styre.
Den enkelte seksjonseier må selv tegne forsikring på eget innbo og løsøre.

4. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det har vært ikke vært noen eierskifter i sameiet siden forrige årsmøte. Vi får ta det som et tegn på at folk trives i sameiet.

Styret minner om at de som leier ut plikter å orientere styret om leieforholdet og oppgi navn og kontaktinformasjon til styret slik at styret til enhver tid har oversikt over beboerne i sameiet. Samtidig må utleier påse at leietaker bestiller skikkelige skilt til postkassene. Klistrelapper, dymo tape o.l. tillates ikke. Utleier plikter også å gjøre leietaker kjent med sameiets husordensregler.

5. STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige ordinære årsmøte hatt 7 formelle styremøter og ellers hatt jevnlig kontakt via e-post og telefon. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker:

- Oppfølging av henvendelser fra seksjonseiere.
- Fulgt opp vaktmester- og renholdstjenesten.

- Sørget for at inngangsdørene til sameiet nå er stengt hele døgnet. Dette tok dessverre lenger tid enn vi ønsket på grunn av stor motstand fra legekontoret. Vi regner med at dette vil begrense gjennomgangstrafikken i bygningen betydelig.
- Diverse arbeider med lekkasjesøk og tiltak for å begrense lekkasjer.
- Skiftet knust rute på svalgang i 2. etg.
- Utallige reklamasjoner til leverandøren av plafonder og spotter. Vi har hittil fått byttet de som er gått på garanti fra leverandøren.
- Skiftet og malt en del panelbord som var råtne på den gamle delen der Boligbygg har omsorgsboliger.
- Inngått avtale med Park Nordic om parkeringsplassene på øvre plan. 85 % av inntektene fra korttidsparkeringen tilfaller sameiet. Resten tilfaller Park Nordic for administrasjon og drift av avtalen. Alle plassene ved hovedinngangen omfattes av avtalen med Park Nordic.
- Arbeidet med endring av sameiets vedtekter.
- Ekstra port i garasjen for å skille mellom vaskehallen og de indre plassene har vært diskutert. Dette er det ikke sameiet som beslutter da garasjen ikke er eid av sameiet.

Det kom en ekstrem mengde nedbør i fjor hvor vann rant inn gjennom hovedinngangsdøren og ned i etasjene under og forårsaket skade på heisen og brannvarslingsanlegget. To representanter fra styret jobbet i flere timer med blant annet å øse vann ut av heissjakten. Følgeskadene ble dekket av sameiets forsikring.
Mye av årsaken til vanninntrengingen skyldes at kommunen har asfaltert Årvollveien slik at kantsteinen ved innkjøringen til vår eiendom omtrent ligger i flukt med asfalten. I tillegg har vi observert at kummer i Østreheimsveien kun ligger på den ene siden av veien slik at store vannmengder kommer ned derfra ved mye nedbør.
Kummen ved innkjøringen vår i Årvollveien er også plassert på en måte som gjør at vannet som kommer nedover Årvollvn rett og slett bommer på kummen.

Vi er dessverre kommet i en tid da ekstremvær, ifølge ekspertene, kommer til å bli mer vanlig enn tidligere. Styrets og, sameiet for øvrig, sin viktigste oppgave blir da å forsøke å ta nødvendige forholdsregler for å minimere skader som kan oppstå ved ekstreme nedbørsmengder som f.eks. da stormen Hans traff landet.

Styret har vurdert ulike tiltak som kan være med på å begrense slike skader ved ekstrem nedbør i fremtiden. Blant annet:

- Instruert vaktmester om å sørge for at aquadrenet og kummen foran hovedinngangen ettersees jevnlig og tømmes for grus.
- Gått til innkjøp av sandsekker som kan plasseres ut ved varsel om store nedbørsmengder.
- Vil montere ett aquadren på vår side av fortauet.

Styret vurderer fortløpende også andre tiltak.

6. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2025 var totalt på kr. 1.922.611.

Utgiftene i 2025 var totalt på kr. 1.690.680.
Resultatet av driften for 2025, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et årsresultat på kr. 242.227. Regnskapet er ført avdelingsvis iht. sameiets vedtekter.

Overskuddet for 2025 foreslås overført annen egenkapital. Annen egenkapital pr. 31.12.2025 var på kr. 242.507 totalt for sameiet.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stedet og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

7. BUDSJETT FOR 2026

Styret har satt opp et budsjett over beregnede inntekter og kostnader i 2026. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 360.000. Årsmøtet i 2024 vedtok at felleskostnadene skulle heves med 20 % fra 1.1.2025 og med 20 % fra 01.01.2026. I tillegg må fellesutgiftene for Boligbygg heves med 10 % fra 01.07.2026.

Oslo, den 14/4-2026
I styret for Boligsameiet Årvollveien 23

Frank Kjærnes	**Arve Eid**	**Marit Engeloug**	**Tom-Erik Myhre**	**Eirik Mellevold**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

RESULTATREGNSKAP		2025	Budsj 2025	2024
Inntekter	**Note:**			
Felleskostnader		1 600 860	1 565 545	1 219 008
Fakturert for TV og internett		146 484	146 484	131 040
Avregning garasje	8	2 561	2 500	2 352
Diverse inntekter	1	172 706	100 000	100 000
Sum inntekter		**1 922 611**	**1 814 529**	**1 452 400**
Kostnader				
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	16 920	16 920
Felles strøm og snøsmelteanl.		137 929	140 000	136 849
Kommunale avgifter	3	325 199	350 000	305 070
Telenor TV/Internett		156 816	150 000	136 664
Renhold		78 826	78 000	77 220
Serviceavtaler	5	147 771	110 000	104 258
Diverse kostnader		4 423	7 500	7 725
Drift / vedlikehold	4	259 053	200 000	312 935
Heiskostnader		51 216	50 000	45 064
Forretningsfører		64 024	64 024	62 460
Revisjon		14 000	15 000	25 000
Vaktmesterkostnader		132 939	130 000	133 176
Snørydding		27 678	65 000	63 674
Forsikring	6	146 936	147 000	134 939
Bankomkostninger		6 950	4 000	6 720
Sum driftskostnader		**1 690 680**	**1 647 444**	**1 688 674**
Driftsresultat		**231 931**	**167 085**	**-236 274**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		10 296	0	7 197
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**10 296**	**0**	**7 197**
ÅRSRESULTAT		**242 227**	**167 085**	**-229 077**
Disponering:				
Overført annen egenkapital		242 227		
Sum disponert		**242 227**		

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

RESULTATREGNSKAP	2025	Å23 A-E Leil. 34,57 %	Å23 G Boligbygg 20,47 %	Å23 A-E næring 22,55 %	Å23 E 10 leil. 22,41 %
Inntekter					
Fellesutgifter	1 600 860	608 736	206 340	388 344	397 440
Fakturert for TV og internett	146 484	90 144	0	0	56 340
Avregning garasje	2 561	1 279	0	835	447
Diverse inntekter	172 706	0	72 706	100 000	0
Sum inntekter	**1 922 611**	**700 159**	**279 046**	**489 179**	**454 227**
Kostnader					
Styrehonorar	120 000	41 484	24 564	27 060	26 892
Arbeidsgiveravgift	16 920	5 849	3 464	3 815	3 792
Strømkostnader	137 929	47 682	28 234	31 103	30 910
Kommunale avgifter	325 199	128 674	76 192	36 921	83 413
Telenor TV/Internett	156 816	95 140	0	0	61 676
Renhold	78 826	34 264	0	22 350	22 212
Serviceavtaler	147 771	62 217	0	40 514	45 040
Diverse kostnader	4 423	1 529	905	997	991
Drift / vedlikehold	259 053	65 781	105 144	21 918	66 211
Heiskostnader	51 216	22 263	0	14 522	14 432
Forretningsfører	64 024	22 133	13 106	14 437	14 348
Revisjon	14 000	4 840	2 866	3 157	3 137
Vaktmesterkostnader	132 939	45 957	27 213	29 978	29 792
Snørydding	27 678	9 568	5 666	6 241	6 203
Forsikring	146 936	50 796	30 078	33 134	32 928
Bankomkostninger	6 950	2 403	1 423	1 567	1 557
Sum driftskostnader	**1 690 680**	**640 579**	**318 853**	**287 716**	**443 532**
Driftsresultat	**231 931**	**59 581**	**-39 807**	**201 462**	**10 695**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter	10 296	3 559	2 108	2 322	2 307
Rentekostnader	0	0	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnade	**10 296**	**3 559**	**2 108**	**2 322**	**2 307**
ÅRSRESULTAT	**242 227**	**63 140**	**-37 699**	**203 784**	**13 002**
Disponering:					
Overført annen egenkapital	242 227				
Sum disponert	**242 227**				

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		17 119	27 793
Forskuddsbetalte kostnader		57 856	34 329
Øvrige fordringer		66 424	2 352
Avregning fjernvarme		24 708	41 463
Sum fordringer		**166 107**	**105 937**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		479 653	312 005
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**479 653**	**312 005**
Sum omløpsmidler		**645 760**	**417 942**
Sum eiendeler		**645 760**	**417 942**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	7	241 507	-720
Sum opptjent egenkapital		**241 507**	**-720**
Sum egenkapital		**241 507**	**-720**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		244 250	255 142
Avsatt styrehonorar og arb.g.avg.		136 921	136 920
Forskuddsbetalte fellesutgifter		23 082	26 600
Avregning fjernvarme		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**404 253**	**418 662**
Sum gjeld		**404 253**	**418 662**
Sum egenkapital og gjeld		**645 760**	**417 942**

Oslo, 21.04.2026

Frank Kjærnes	Marit Engeloug	Arve Eid	Tom-Erik Myhre	Eirik Mellevold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse inntekter:

Ekstra innbetaling fra næring	100 000
Inntekstført gammel tilgodehavende til Boligbygg	72 706
Sum	**172 706**

Note 2 - Styrehonorar:

Avsatt iht. budsjett for perioden 2025-2026	120 000
Sum	**120 000**

Note 3 - Kommunale avgifter:

Renovasjonsavgift	161 469
Vann- og avløp	163 730
Sum	**325 199**

Note 4 - Drift og vedlikehold:

Filtersett leiligheter i 23A-E	21 431
Filtersett leiligheter i 23G	3 173
Data Call AS - utvidelse av ringeanlegg	44 875
Reparert fasade / skiftet råtne panelbord og malt de nye	95 519
Omskilting fellesarealer	27 063
Skiftet knutst glass på svalgang	9 572
Rens av takrenner	9 225
Egenandel forsikringsskade	12 000
Vårfeeing	7 263
Innkjøp av fliser leligheter (ligger på lager)	1 177
Diverse ekstraoppdrag vaktmester	24 705
Diverse småinnkjøp (lysmateriell, renholdsart. m.m.)	3 050
Sum	**259 053**

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 5 - Serviceavtaler:

Aker Lås AS	18 668
Bjerke Rør - sprinkelanlegg, Sanitær- og varmeanlegg 23A-E	33 171
Fallsikkerhet (taksikring)	5 678
Autronica Fire - brann- og nødlysanlegg - felles	32 264
Jet Bramo - servive røykluker	5 163
Randem & Hübert - ventilasjon 23A-E	52 827
Sum	**147 771**

Note 6 - Forsikring:

Bygningsforsikring IF Forsikring 01.01 - 31.12	
Polise SP3409773	168 982
Andel garasjen	-22 046
Sum	**146 936**

Note 7 - Annen egenkapital:

IB. pr. 01.01	-720
Årets resultat	242 227
Sum	**241 507**

Note 7 - Annen egenkapital fordelt:

16 leiligheter 23A-E		
IB 01.01.	230 891	
Sum etter årets resultat	63 140	294 031
Næring		
IB 01.01.	-179 956	
Sum etter årets resultat	203 784	23 828
23 G - Boligbygg		
IB 01.01.	40 131	
Sum etter årets resultat	-37 699	2 432
10 leiligheter 23E (Etg. 1 og U1)		
IB 01.01.	-91 785	
Sum etter årets resultat	13 002	-78 783
Sum		**241 508**

Note 8 - Avregning felleskostnader garasje:

Andel service brannvarsling 6,7%	23 667	1 586
Andel service sprinkelanlegg 6,7%	14 555	975
Sum		**2 561**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Årvollveien 23

Oslo, 27. april 2026

15140 13181

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Årvollveien 23 som viser et overskudd på NOK 242.227.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27.april 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

BUDSJETT	2026	Å23 A-E	B.B Å23 G	Å23 A-E næring	Å23 G 10 leil.	Res. 2025
Antall seksjoner		**16**	**10**	**1**	**10**	
Seksjonsnr.		**15 til 30**	**1 til 10**	**14**	**11+31 til 39**	
		34,57 %	**20,47 %**	**22,55 %**	**22,41 %**	
Inntekter						
Fellesutgifter 1)	1 999 616	730 560	283 676	508 380	477 000	1 600 860
Fakturert for TV og internett	166 920	102 720	0	0	64 200	146 484
Avregning garasje	2 500	1 300	0	700	500	2 561
Diverse inntekter	0	0	0	0	0	172 706
Sum inntekter	**2 169 036**	**834 580**	**283 676**	**509 080**	**541 700**	**1 922 611**
Kostnader						
Styrehonorar	120 000	41 484	24 564	27 060	26 892	120 000
Arbeidgiveravgift	16 920	5 849	3 464	3 815	3 792	16 920
Strømkostnader	140 000	48 398	28 658	31 570	31 374	137 929
Kommunale avgifter	350 000	138 487	82 002	39 737	89 774	325 199
Telenor TV/Internett	167 000	101 320	0	0	65 680	156 816
Renhold 1 x pr uke	80 000	34 774	0	22 683	22 542	78 826
Serviceavtaler	150 000	51 855	30 705	33 825	33 615	147 771
Diverse kostnader	5 000	1 729	1 024	1 128	1 121	4 423
Drift / vedlikehold	300 000	103 710	61 410	67 650	67 230	259 053
Heiskostnader	50 000	21 734	0	14 177	14 089	51 216
Forretningsfører	65 630	22 688	13 434	14 800	14 708	64 024
Revisjon	17 000	5 877	3 480	3 834	3 810	14 000
Vaktmesterkostnader	135 000	46 670	27 635	30 443	30 254	132 939
Snørydding	40 000	13 828	8 188	9 020	8 964	27 678
Forsikring	160 000	55 312	32 752	36 080	35 856	146 936
Bankomkostninger	5 000	1 729	1 024	1 128	1 121	6 950
Sum driftskostnader	**1 801 550**	**695 442**	**318 339**	**336 948**	**450 821**	**1 690 680**
Driftsresultat	**367 486**	**139 138**	**-34 662**	**172 132**	**90 879**	**231 931**
Finansinntekter/kostnader						
Renteinntekter	6 022	2 082	1 233	1 358	1 350	10 296
Rentekostnader	0	0	0	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnade	**6 022**	**2 082**	**1 233**	**1 358**	**1 350**	**10 296**
ÅRSRESULTAT	**373 508**	**141 219**	**-33 430**	**173 490**	**92 229**	**242 227**
Disponering:						
Overført annen egenkapital	373 508	141 219	-33 430	173 490	92 229	
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	0	0	0	0	
Sum disponert	**373 508**	**141 219**	**-33 430**	**173 490**	**92 229**	

1) Fellesutgifter - økning fra 01.01.2026:		**Fra 01.07.2026**
Leiligheter 23A-E	20 %	0 %
Boligbygg	20 %	10 %
Næring	20 %	0 %
Leiligheter 23G	20 %	0 %

Det som er lagt til er merket med gult. Det som foreslås fjernet er merket med rødt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET «BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23»

Vedtatt i årsmøte 22.03.2021. Endret i årsmøte 20.06.2023 og 06.05.2026.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Årvollveien 23. org.nr. 911 547 538

Sameiet består av eiendommen gnr 87 bnr 50 i Oslo kommune (**Eiendommen**).

Sameiet består av til sammen 39 eierseksjoner, hvorav 36 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. Det er planlagt å utvide antall seksjoner ved senere byggetrinn/bruksendring.

Sameiebrøken skal baseres på BRA, dog skal garasjeseksjon medregnes med kun 50% av BRA. Stemmerett baseres på brøk.

Oversikt over seksjoner og sameiebrøk fremgår av **vedlegg 1**, og er basert på seksjoneringsvedtak tinglyst 16. juni 2022. Tegning med seksjonert hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer er vedlagt som **vedlegg 2**.

Sameiets adresse er basert på adressevedtak fra Oslo kommune, og er Årvollveien 23 A-G.

En rekke kostnader og plikter er delt mellom de ulike deler av Eiendommen. «Bygning Øst» er bygning med snr 1-1112. S.nr. 12 er bod knyttet til byggetrinn 2 og snr 31-39, «Bygning Vest» er bygning med snr 13-30. «Boligseksjon Øst» er snr 1-10, «Boligseksjon Vest» er snr 15-30, «Ny Boligseksjon Øst» er snr 11 og 31-39 og «Lager Bygning Øst» er snr 12 Næringsseksjonene er snr 1213-14.

2. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes med følgende unntak:
- Bruk av innvendig fellesareal i K1 og K2 i Bygning Vest bestemmes av snr 12-14.
- Bruk av innvendig fellesareal i 2-3 etg Bygning Øst bestemmes av snr 1-10 (herunder trapp, heis og svalgang).
- Bruk av innvendig fellesareal i 2-4 etg Bygning Vest bestemmes av Boligseksjon Vest.
- Bruk av svalganger utenfor boligseksjoner i Bygning Vest, bestemmes av snr 15-30.
- Alle seksjoner med unntak av Boligseksjon Øst har adkomst- og bruksrett til heis, trapp og inngangsparti fra K2 til felles inngangspartier for Bygning Vest på bakkeplan mot nord.

Næringsseksjonene kan sette opp skilt og reklame i felles inngangsparti og felles adkomstveier mv. i Bygning Vest.

Seksjonseiere i snr 11, 15-39 har adkomstrett til bod gjennom snr 13. Nabobyggene, dvs. Ny Boligseksjon Øst og Lager Bygning Øst og planlagt byggetrinn 2, skal ha adkomstrett til fellesarealene i Bygning Vest. Denne retten kan tinglyses og sameiet plikter å medvirke til slik tinglysning.

Snr 15, 16, 17 og 18 har eksklusiv bruksrett til området utenfor sin seksjon ut til gangvei, og også ansvar for drift og vedlikehold av det samme området. Denne retten er eksklusiv i 30 år.

Snr 13 og 1412 har ansvar for tidligere trekanttomt, samt (tomt som er fradelt fra nabo mot sør, og sammenføyd med eiendommen), og kan fritt disponere over denne. Sameiet og sameierne forplikter seg til å medvirke til de disposisjoner snr 13 og 1412 måtte ønske.

Sameierne er kjent med at seksjon 14 blant annet skal benyttes til treningssenter og legesenter. Eier av seksjon 14 skal påse at det ikke blir mer støy enn det som er normalt for slik virksomhet.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor hva som godkjennes av offentlig myndigheter uten samtykke fra styret eller sameierne. Kostnader og ansvar tilknyttet montering, demontering, vedlikehold og søknad om offentlig godkjenning skal dekkes av den aktuelle eier.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Sameiets vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 33, dog skal vedlikehold av:
- heis og trappeløp i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr 14, og bekostes av snr 11-39.
- heis og trappeløp og svalganger i Bygning Øst administreres, gjennomføres og bekostes av snr 1-10
- svalganger i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr 15-30 og bekostes av snr 15-30.

Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 4 under.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 32.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Fordeling av felleskostnader og -inntekter følger av eierseksjonsloven § 29, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

Kostnader for sameiets vedlikeholdsplikt pkt 3, skal fordeles mest mulig mellom hhv bolig- og næringsseksjonene og på tilsvarende måte mellom Bygg Øst (snr 1-12 og 31-39) og Bygg Vest (snr 13-30). Bla. slik at (1) kostnader som helt eller i det vesentlige er knyttet til etasjer med boliger (herunder tak og evt. takterrasse) skal dekkes av boligseksjonene og (2) kostnader som helt eller i det vesentligste er knyttet til etasjer med næring skal dekkes av næringsseksjonene og på tilsvarende måte skal kostnader deles mellom Bygg Øst og Bygg Vest, og for Bygg Øst sin del mellom Boligseksjon Øst og Ny Boligseksjon Øst. Dette gjelder bl.a. drift og vedlikehold, vask og reparasjon av svalganger, fasader, balkonger, tak/takterrasse mv.

Dersom det fra boligetasjen eller området utenfor denne (mot nord og vest) trenger gjennom vann til næringsetasjene, skal eventuelle kostander knyttet til dette dekkes av Boligseksjon Vest (dette avsnitt gjelder kun Bygning Vest).

Kostnader tilknyttet innendørs fellesareal som kun betjener snr 1-10 skal dekkes av snr 1-10, resterende innendørs fellesareal skal dekkes av øvrige seksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av uteområder, herunder strøing, feiing, snømåking, gartnerarbeid og plenklipp, mv. skal dekkes etter sameiebrøk. Drift, vedlikehold og reparasjon mv. av heis, trappeløp og inngangsparti skal deles slik at snr 1-10 dekker dette i Bygg Øst og snr 11-39 dekker dette i Bygg Vest.

Fjernvarme, vann og avløp fordeles etter egne målere/undermålere der dette er installert (Bygning Vest og Ny Boligseksjon Øst). Øvrig forbruk dekkes i henhold til brøk (Boligseksjon Øst).

Kostnader som kun tilskrives hhv bolig- eller næringsseksjonene, skal dekkes av hhv. bolig- eller næringsseksjonene. Tilsvarende skal kostnader som i det vesentligste tilskrives hhv Bygg Vest eller Bygg Øst, i størst mulig grad deles mellom hhv Bygg Vest eller Bygg Øst, dog skal Ny Boligseksjon Øst dekke en forholdsmessig andel av fellesarealkostnader for Bygning Vest (men ikke for Boligseksjon Øst) siden Ny Boligseksjon Øst også benytter fellesarealet (trapp, heis og inngangsparti) i Bygning Vest. Dette gjelder bl.a.

- Kostnader til renovasjon og avfallshåndtering, vann- og avløp og andre kommunale kostnader.
- Kostnader til vakt- og alarmtjenester, brann og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt og postkasser, felles kommunikasjonssystem herunder bl.a. bredbånd, tv, callinganlegg mv. og tekniske anlegg og installasjoner (for eksempel ventilasjon, inngangsdør, innkjøringsport mv.) som kun betjener hhv. bolig- eller næringsseksjonene. Disse kostnadene skal også skilles mellom bygg øst og bygg vest.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret kan fastsette ulikt a-konto beløp mellom bygg øst og bygg vest, samt mellom bolig og næringsseksjoner. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet har vedtatt at slik avsetning (vedlikeholdsfond), skal være 10% av beregnede felleskostnader.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tilordnes næringsseksjonene.

Inntekter fra utvendige p-plasser på øvre plan skal tilfalle sameiet.

5. Årsmøtet og styret

Bestemmelser om årsmøtet og styret følger av eierseksjonslovens kapittel VI og VII. Hver av Snr 1-10 (Boligseksjon Øst), snr 13-14 (næringsseksjon vest) og snr 15-30 (Boligseksjon Vest) og snr 11 og 31-39 (Ny Boligseksjon Øst) har rett til å være representert i styret.

Styret skal bestå av 1-5 medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer. Tjenestetiden er 2 år, men årsmøtet kan avvike dette av hensyn til kontinuitet i styret, eller dersom andre forhold tilsier at et eller flere styremedlemmer kun velges for ett år.

6. Særlige bestemmelser

Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller parabol.

Sameiet kan etablere kameraovervåkning av sameiets fellesarealer dersom sameiet beslutter dette. Overvåkningen skal følge de lover og forskrifter som til enhver tid gjelder for kameraovervåkning.

7. Byggetrinn 2 og konvertering fra næring til bolig mv

Sameiet og hver enkelt seksjon samtykker til at næringsseksjonene kan omgjøres til boligseksjoner og at snr 6 12 omgjøres til nærings boligseksjon, og plikter å medvirke til gjennomføring av dette, herunder medvirke til reseksjonering.

Sameiet og hver enkelt seksjon samtykker til at næringsseksjon (snr 1412) har vederlagsfri rett til å bygge ut eiendommen med byggetrinn 2 vest på eiendommen, bl.a. over eksisterende næringsseksjoner. Godkjennelsen omfatter at snr. 14 har vederlagsfri rett til å fradele og få overført til seg tomt mellom vestre gavl i boligetasjene og inn til grense mot Årvollveien 17-21. Alternativt kan nye bolig- og næringsseksjoner innlemmes i sameiet ved reseksjonering. Byggetrinnet vil medføre ny regulering av tomten, sameiet og den enkelte sameier samtykker til å medvirke til ny regulering, herunder endring av ute- og oppholdsareal. Kostnader tilknyttet søknadsprosesser mv. skal dekkes av utbygger.

I forbindelse med planen for utvidelse av antall boligseksjoner og byggetrinn 2, er det vurdert å etablere takterrasse i Årvollveien 23. Dersom dette gjennomføres aksepterer boligseksjonene (snr 15-39) å påta seg fremtidig drifts- og vedlikeholdsansvar for dette arealet, så fremt arealet også kan benyttes av disse seksjonene.

Nærmere informasjon fremgår av ekstraordinært årsmøtet for sameiet datert 22. mars 2021.

Sameiet og hver enkelt seksjon plikter å medvirke til prosessen i dette punkt 7.

8. Eierseksjonsloven

Med eierseksjonsloven i disse vedtekter, menes eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. per januar 2019. Se særskilt §§ 6, 23(1), 24, 38, 39 og kapittel VI og VII

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

Ordinært årsmøte ble avholdt i Våningshuset på Årvoll Gård, tirsdag den 6. mai 2026 kl. 18.00.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av fortegnelse:

Navnefortegnelse ble tatt opp ved inngangen til møtet.
Totalt var eiere av 19 seksjoner til stede. I tillegg var 6 seksjoner representert ved fullmakt.
Øvrige:
Styreleder Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Carina Pettersen valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen innvendinger til innkalling og dagsorden.
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsoppgjøret

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Sameiets regnskap for 2025 (godkjenning)

Sameiets regnskap ble gjennomgått.
VEDTAK: Sameiets regnskap ble vedtatt

3. Sameiets budsjett for 2026

Fellesutgiftene ble hevet med 20 % fra 1.1.2026. For Boligbygg vil de i tillegg økes med 10 % også fra 1.7.2026.

Det er i forbindelse med budsjettet kommet følgende forslag fra Carina Pettersen og Sondre Fyksen Møller:

Nedjustering av dagens fellesutgifter.
Det ble i 2024 vedtatt at vi skulle øke 20 % for 2025 og deretter 20 % for 2026, for å skape en buffer. Denne bufferen er nå skapt, og vi ser ingen grunn til at våre fellesutgifter skal fortsette å være så høye som de er nå. Vi foreslår at fellesutgiftene reduseres med 20 %.
Kommentar fra styret:
Styret mener det ikke vil være riktig å redusere fellesutgiftene, da bufferen som er opparbeidet ikke er stor nok. Samlet egenkapital pr. 31.12.2025 er ifølge regnskapet på kr. 241.507. Dette er ingen stor buffer.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e79423b7-5301-4f21-91b1-907b0f056c2b
visma sign
www.vismasign.com

Styret foreslår følgende vedtak:
Det fremlagte budsjettforslaget vedtas.

Forslagsstiller kommenterte at de ikke hadde fått mulighet til å se regnskapet på forhånd og dermed ikke hadde kunnskap om sameiets egenkapital da forslaget ble sendt inn.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett ble vedtatt.

4. Forslag fra styret om endring av sameiets vedtekter. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt.
Den viktigste endringen er fjerning av avsnittet i pkt 4 som lyder:
«Dersom det fra boligetasjen eller området utenfor denne (mot nord og vest) trenger gjennom vann til næringsetasjene, skal eventuelle kostander knyttet til dette dekkes av Boligseksjon Vest (dette avsnitt gjelder kun Bygning Vest).»

De øvrige endringene gjelder kun hvilken seksjon som skal ha rett til videre utbygging, og medfører i realiteten ingen endring for sameiet.

VEDTAK: Det fremlagte forslaget til vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt.

5. Innmeldte saker fra Carina Pettersen og Sondre Fyksen Møller
5.1 Endret fordeling av fellesutgifter
Saken ble diskutert.
Arve Eid konkluderte med at han ikke vil stemme for en slik endring da han i dag betaler det han skal iht. sameiets vedtekter.

5.2 Endring av dagens TV og internettpakke fra Telenor (vedtakssak)
VEDTAK: Med stort flertall ble det besluttet å beholde dagens avtale med Telenor. Styret ble bedt om å kontakte Telenor for å høre om sameiet kan få tilbud om en annen avtale der den enkelte f.eks. selv kan velge mellom hastighet på internett og valg av TV kanaler.

6. Valg
VEDTAK: Følgende ble valgt:
a) Styreleder
Frank Kjærnes ble gjenvalgt for ett år.

b) Styre- og eventuelle varamedlemmer
Følgende ble valg:

Sondre Fyksen Møller	- nytt styremedlem for to år
Marit Engeloug	- (gjenvalg) som styremedlem for to år
Eirik Mellevold	- (gjenvalg) som styremedlem for to år
Tron Wahl-Westreng	- (gjenvalg) som varamedlem for ett år

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e79423b7-5301-4f21-91b1-907b0f056c2b
visma sign
www.vismasign.com

Etter dette består styret av:

Frank Kjærnes	- Valgt som styreleder for ett år i 2026
Sondre Fyksen Møller	- Valgt som styremedlem for to år i 2026
Tom-Erik Myhre	- valgt som styremedlem for to år i 2025
Arve Eid	- valgt som styremedlem for to år i 2025
Marit Engeloug	- valgt som styremedlem for to år i 2026
Eirik Mellevold	- valgt som styremedlem for to år i 2026
Tron Wahl-Westreng	- valgt som varamedlem for ett år i 2026

Frank Kjærnes	Carina Pettersen
Møteleder	Protokollvitne
(elektronisk signert)	(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e79423b7-5301-4f21-91b1-907b0f056c2b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e79423b7-5301-4f21-91b1-907b0f056c2b
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET «BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23»

Vedtatt i årsmøte 22.03.2021. Endret i årsmøte 20.06.2023 og 06.05.2026.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Årvollveien 23. org.nr. 911 547 538

Sameiet består av eiendommen gnr 87 bnr 50 i Oslo kommune (**Eiendommen**).

Sameiet består av til sammen 39 eierseksjoner, hvorav 36 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. Det er planlagt å utvide antall seksjoner ved senere byggetrinn/bruksendring.

Sameiebrøken skal baseres på BRA, dog skal garasjeseksjon medregnes med kun 50% av BRA. Stemmerett baseres på brøk.

Oversikt over seksjoner og sameiebrøk fremgår av **vedlegg 1**, og er basert på seksjoneringsvedtak tinglyst 16. juni 2022. Tegning med seksjonert hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer er vedlagt som **vedlegg 2**.

Sameiets adresse er basert på adressevedtak fra Oslo kommune, og er Årvollveien 23 A-G.

En rekke kostnader og plikter er delt mellom de ulike deler av Eiendommen. «Bygning Øst» er bygning med snr 1-11. S.nr. 12 er bod knyttet til byggetrinn 2 og snr 31-39, «Bygning Vest» er bygning med snr 13-30. «Boligseksjon Øst» er snr 1-10, «Boligseksjon Vest» er snr 15-30, «Ny Boligseksjon Øst» er snr 11 og 31-39 og «Lager Bygning Øst» er snr 12 Næringsseksjonene er snr 13-14.

2. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes med følgende unntak:
- Bruk av innvendig fellesareal i K1 og K2 i Bygning Vest bestemmes av snr 12-14.
- Bruk av innvendig fellesareal i 2-3 etg Bygning Øst bestemmes av snr 1-10 (herunder trapp, heis og svalgang).
- Bruk av innvendig fellesareal i 2-4 etg Bygning Vest bestemmes av Boligseksjon Vest.
- Bruk av svalganger utenfor boligseksjoner i Bygning Vest, bestemmes av snr 15-30.
- Alle seksjoner med unntak av Boligseksjon Øst har adkomst- og bruksrett til heis, trapp og inngangsparti fra K2 til felles inngangspartier for Bygning Vest på bakkeplan mot nord.

Næringsseksjonene kan sette opp skilt og reklame i felles inngangsparti og felles adkomstveier mv. i Bygning Vest.

Seksjonseiere i snr 11, 15-39 har adkomstrett til bod gjennom snr 13. Nabobyggene, dvs. Ny Boligseksjon Øst og Lager Bygning Øst og planlagt byggetrinn 2, skal ha adkomstrett til fellesarealene i Bygning Vest. Denne retten kan tinglyses og sameiet plikter å medvirke til slik tinglysning.

Snr 15, 16, 17 og 18 har eksklusiv bruksrett til området utenfor sin seksjon ut til gangvei, og også ansvar for drift og vedlikehold av det samme området. Denne retten er eksklusiv i 30 år.

Snr 12 har ansvar for tidligere trekanttomt, samt tomt som er fradelt fra nabo mot sør, og sammenføyd med eiendommen, og kan fritt disponere over denne. Sameiet og sameierne forplikter seg til å medvirke til de disposisjoner snr 12 måtte ønske.

Sameierne er kjent med at seksjon 14 blant annet skal benyttes til treningssenter og legesenter. Eier av seksjon 14 skal påse at det ikke blir mer støy enn det som er normalt for slik virksomhet.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor hva som godkjennes av offentlig myndigheter uten samtykke fra styret eller sameierne. Kostnader og ansvar tilknyttet montering, demontering, vedlikehold og søknad om offentlig godkjenning skal dekkes av den aktuelle eier.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Sameiets vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 33, dog skal vedlikehold av:
- heis og trappeløp i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr 14, og bekostes av snr 11-39.
- heis og trappeløp og svalganger i Bygning Øst administreres, gjennomføres og bekostes av snr 1-10
- svalganger i Bygning Vest administreres og gjennomføres av snr 15-30 og bekostes av snr 15-30.

Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 4 under.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 32.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Fordeling av felleskostnader og -inntekter følger av eierseksjonsloven § 29, med de unntak som fremgår av disse vedtekter.

Kostnader for sameiets vedlikeholdsplikt pkt 3, skal fordeles mest mulig mellom hhv bolig- og næringsseksjonene og på tilsvarende måte mellom Bygg Øst (snr 1-12 og 31-39) og Bygg Vest (snr 13-30). Bla. slik at (1) kostnader som helt eller i det vesentlige er knyttet til etasjer med boliger (herunder tak og evt. takterrasse) skal dekkes av boligseksjonene og (2) kostnader som helt eller i det vesentligste er knyttet til etasjer med næring skal dekkes av næringsseksjonene og på tilsvarende måte skal kostnader deles mellom Bygg Øst og Bygg Vest, og for Bygg Øst sin del mellom Boligseksjon Øst og Ny Boligseksjon Øst. Dette gjelder bl.a. drift og vedlikehold, vask og reparasjon av svalganger, fasader, balkonger, tak/takterrasse mv.

Kostnader tilknyttet innendørs fellesareal som kun betjener snr 1-10 skal dekkes av snr 1-10, resterende innendørs fellesareal skal dekkes av øvrige seksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av uteområder, herunder strøing, feiing, snømåking, gartnerarbeid og plenklipp, mv. skal dekkes etter sameiebrøk. Drift, vedlikehold og reparasjon mv. av heis, trappeløp og inngangsparti skal deles slik at snr 1-10 dekker dette i Bygg Øst og snr 11-39 dekker dette i Bygg Vest.

Fjernvarme, vann og avløp fordeles etter egne målere/undermålere der dette er installert (Bygning Vest og Ny Boligseksjon Øst). Øvrig forbruk dekkes i henhold til brøk (Boligseksjon Øst).

Kostnader som kun tilskrives hhv bolig- eller næringsseksjonene, skal dekkes av hhv. bolig- eller næringsseksjonene. Tilsvarende skal kostnader som i det vesentligste tilskrives hhv Bygg Vest eller Bygg Øst, i størst mulig grad deles mellom hhv Bygg Vest eller Bygg Øst, dog skal Ny Boligseksjon Øst dekke en forholdsmessig andel av fellesarealkostnader for Bygning Vest (men ikke for Boligseksjon Øst) siden Ny Boligseksjon Øst også benytter fellesarealet (trapp, heis og inngangsparti) i Bygning Vest. Dette gjelder bl.a.

- Kostnader til renovasjon og avfallshåndtering, vann- og avløp og andre kommunale kostnader.
- Kostnader til vakt- og alarmtjenester, brann og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt og postkasser, felles kommunikasjonssystem herunder bl.a. bredbånd, tv, callinganlegg mv. og tekniske anlegg og installasjoner (for eksempel ventilasjon, inngangsdør, innkjøringsport mv.) som kun betjener hhv. bolig- eller næringsseksjonene. Disse kostnadene skal også skilles mellom bygg øst og bygg vest.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret kan fastsette ulikt a-konto beløp mellom bygg øst og bygg vest, samt mellom bolig og næringsseksjoner. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet har vedtatt at slik avsetning (vedlikeholdsfond), skal være 10% av beregnede felleskostnader.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tilordnes næringsseksjonene.

Inntekter fra utvendige p-plasser på øvre plan skal tilfalle sameiet.

5. Årsmøtet og styret

Bestemmelser om årsmøtet og styret følger av eierseksjonslovens kapittel VI og VII. Hver av Snr 1-10 (Boligseksjon Øst), snr 13-14 (næringsseksjon vest) og snr 15-30 (Boligseksjon Vest) og snr 11 og 31-39 (Ny Boligseksjon Øst) har rett til å være representert i styret.

Styret skal bestå av 1-5 medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer. Tjenestetiden er 2 år, men årsmøtet kan avvike dette av hensyn til kontinuitet i styret, eller dersom andre forhold tilsier at et eller flere styremedlemmer kun velges for ett år.

6. Særlige bestemmelser

Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller parabol.

Sameiet kan etablere kameraovervåkning av sameiets fellesarealer dersom sameiet beslutter dette. Overvåkningen skal følge de lover og forskrifter som til enhver tid gjelder for kameraovervåkning.

7. Byggetrinn 2 og konvertering fra næring til bolig mv

Sameiet og hver enkelt seksjon samtykker til at næringsseksjonene kan omgjøres til boligseksjoner og at snr 12 omgjøres til boligseksjon, og plikter å medvirke til gjennomføring av dette, herunder medvirke til reseksjonering.

Sameiet og hver enkelt seksjon samtykker til at seksjon (snr 12) har vederlagsfri rett til å bygge ut eiendommen med byggetrinn 2 vest på eiendommen, bl.a. over eksisterende næringsseksjoner.

Godkjennelsen omfatter at snr. 14 har vederlagsfri rett til å fradele og få overført til seg tomt mellom vestre gavl i boligetasjene og inn til grense mot Årvollveien 17-21. Alternativt kan nye bolig- og næringsseksjoner innlemmes i sameiet ved reseksjonering. Byggetrinnet vil medføre ny regulering av tomten, sameiet og den enkelte sameier samtykker til å medvirke til ny regulering, herunder endring av ute- og oppholdsareal. Kostnader tilknyttet søknadsprosesser mv. skal dekkes av utbygger.

I forbindelse med planen for utvidelse av antall boligseksjoner og byggetrinn 2, er det vurdert å etablere takterrasse i Årvollveien 23. Dersom dette gjennomføres aksepterer boligseksjonene (snr 15-39) å påta seg fremtidig drifts- og vedlikeholdsansvar for dette arealet, så fremt arealet også kan benyttes av disse seksjonene.

Nærmere informasjon fremgår av ekstraordinært årsmøtet for sameiet datert 22. mars 2021.

Sameiet og hver enkelt seksjon plikter å medvirke til prosessen i dette punkt 7.

8. Eierseksjonsloven

Med eierseksjonsloven i disse vedtekter, menes eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. per januar 2019. Se særskilt §§ 6, 23(1), 24, 38, 39 og kapittel VI og VII

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

VEDLEGG 1

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.04.1972
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 87 / 50 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 889,1 m2	
Beregna areal for 87 / 50 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 889,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 1			105 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 2			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 3			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 4			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 5			62 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 6			86 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 7			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 8			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 9			60 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 10			62 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 11			72 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 12			413 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 13			422 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 14			602 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 15			73 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 16			63 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 17			56 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 18			91 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 19			73 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 20			63 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 21			56 / 3983

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 22			91 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 23			73 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 24			63 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 25			56 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 26			91 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 27			73 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 28			63 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 29			56 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 30			91 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 31			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 32			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 33			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 34			100 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 35			67 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 36			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 37			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 38			71 / 3983
			Matrikkelenhet 0301 - 87 / 50 / 0 / 39			74 / 3983

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

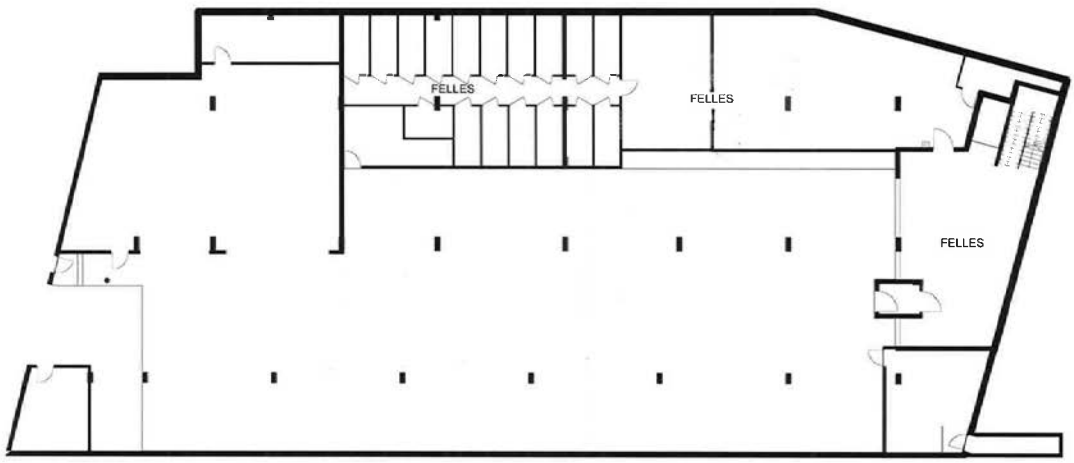
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6646767	601149		2 889,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

VEDLEGG 2

PLAN K2



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon
Fellesareal

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ✆ +47 23 32 74 70 ✉ post@dimarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

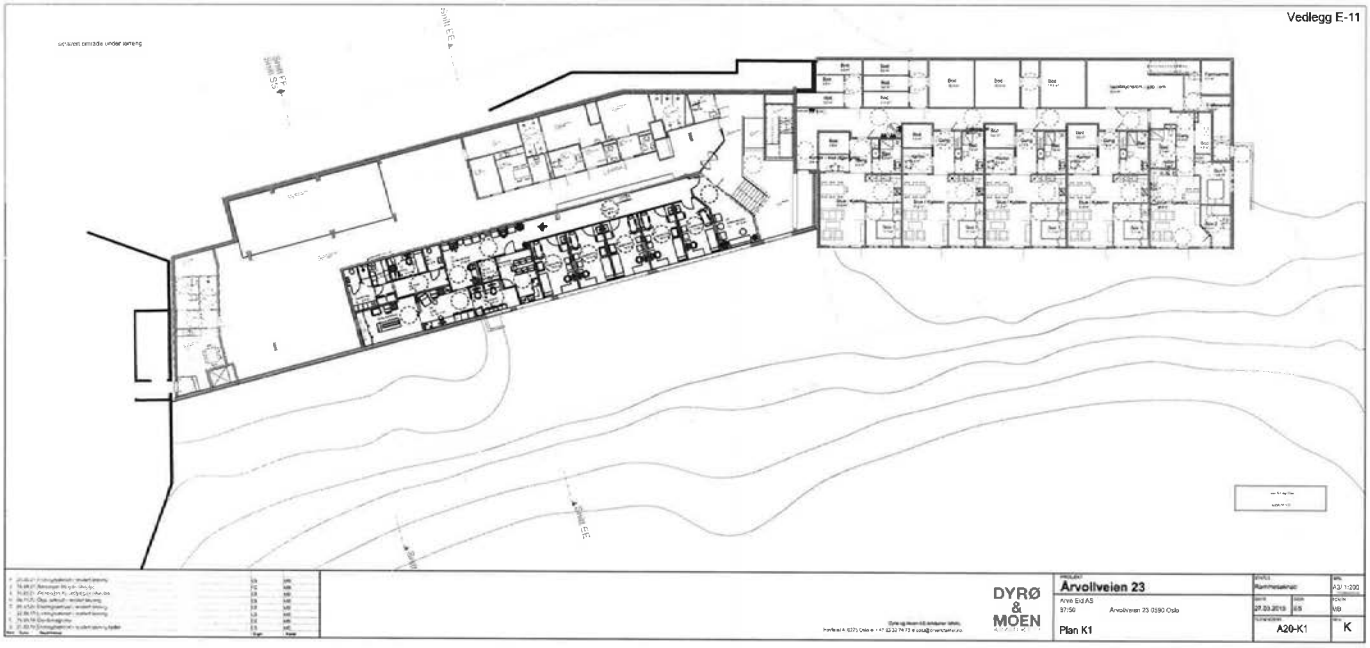
PROSJEKT: Årvollveien 23
Arve Eid AS
87/50 Årvollveien 23 0590 Oslo

Seksjoneringsplan K2

STATUS: Seksjoneringsplaner
MÅL: A3/ 1:200
DATO: 15.01.2021
TEGN.: HHL
KONTR.: MB
TEGNINGSNR.: A26-K201
REV.:

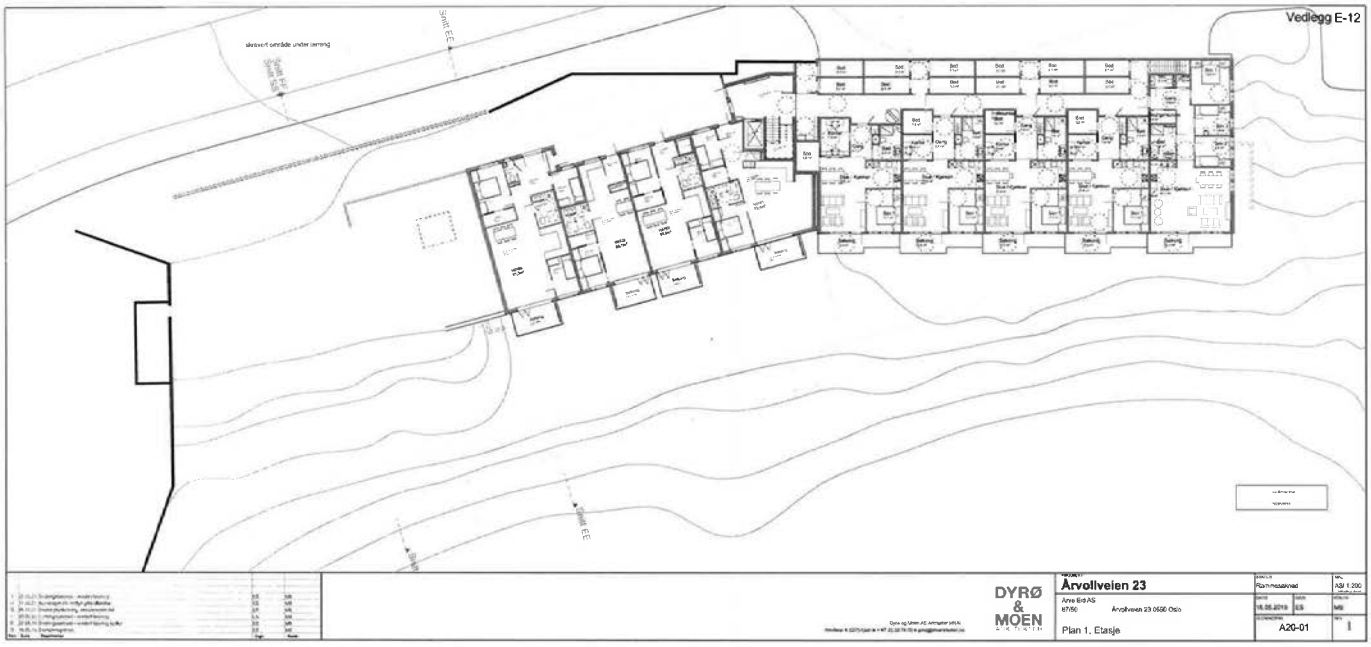
VEDLEGG 2

PLAN K1



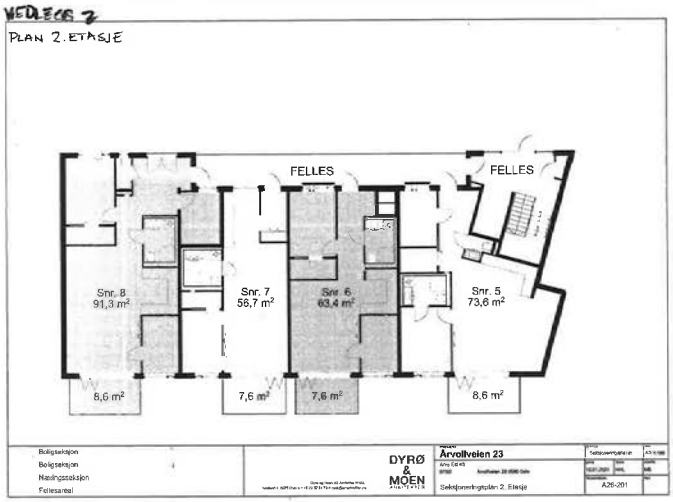
VEDLEGG 2

PLAN 1. ETASJE



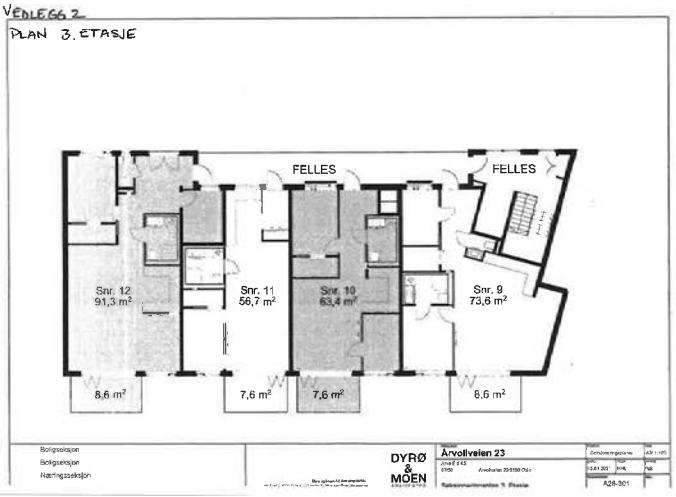
VEDLEGG 2

PLAN 2. ETASJE



VEDLEGG 2

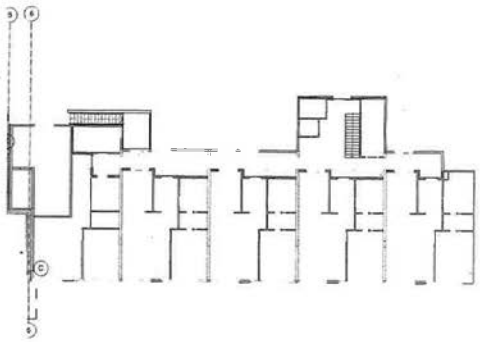
PLAN 3. ETASJE



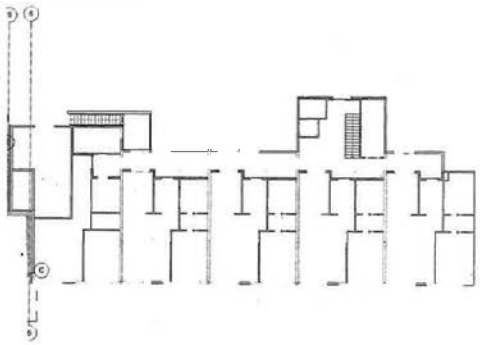
VEDLEGG 2

Snr 1-10

2. ETASJE

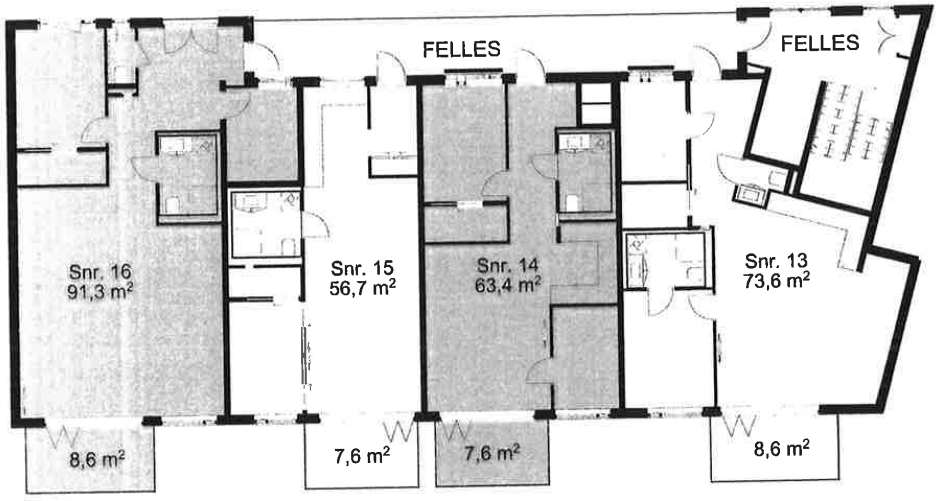


3. ETASJE



VEDLEGG 2

PLAN 4. ETASJE



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon
Fellesareal

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ✆ + 47 23 32 74 70 ✉ post@dmarkitekter.no

PROSJEKT: Årvollveien 23
Arve Eid AS
87/50 Årvollveien 23 0690 Oslo

Seksjoneringsplan 4. Etasje

STATUS: Seksjoneringsplaner
MÅL: A3/ 1:100
DATO: 15.01.2021
TEGN: HHL
KONTR: MB
TEGNINGSNR.: A26-401
REV:

Boligsameiet Årvollveien 23
Husordensregler vedtatt på årsmøte 20.06.2023

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. I trapperom, svalganger og på andre deler av fellesarealene skal det ikke settes barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slike ting skal plasseres i egen bod. Ingen gjenstander skal heller plasseres i kjellergangene.
2. Verandaer, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
3. Verandakasser skal settes på innsiden av verandaen.
4. Avløpet fra balkonger er hovedsakelig tenkt for regnvann og snøsmelting. Beboere på bakkeplan må allikevel kunne påregne at det kan komme vann i andre tilfeller også. Alle oppfordres til å vise hensyn ved blomstervanning / vasking av balkonger og spyling av vann ned i sluk.
5. Ved fjerning av snø på balkonger må ikke snøen kastes ned på eventuell underliggende markterrasse.
6. Inngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører og dører til bodrom skal alltid være låst. Inngangsdør i etg -2 og etg 2 er ulåst i åpningstiden til Bjerke legesenter.
7. All bruk av bart lys og ild, samt oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere og fellesrom.

RO I LEILIGHET OG OPPGANG

1. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
2. Boring og banking samt musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 og kl.08.00 på hverdager. Lørdager tillatt fra kl.09.00 til kl.17.00 På søn- og helligdager/høytider er dette ikke tillatt. Ved oppussing skal beboer henge opp nabovarsel ved inngangsdører eller i postkassegangen.
3. All lek, opphold og støyende adferd i fellesrom er ikke tillatt.
4. Private ervervsvirksomhet som medfører støy og sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

SØPPEL OG RENHOLD

Beboerne kildesorterer sitt søppel og kaster det i beholderne ute. Pappesker må kuttes og flatpakkes før de legges i papircontainerne. Avfall må ikke settes utenfor beholderne da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

FRAMLEIE AV LEILIGHET

All utleie må meldes til styret for registrering. De som leier ut plikter å påse at leietaker blir gjort kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

GRILLING PÅ VERANDA

Det er tillatt å grille på verandaene med elektrisk- og gass-grill.

DYREHOLD

Det tillates dyrehold under forutsetning av at dette ikke er til unødig sjenanse for naboer.

KOPI

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER KNYTTET TIL VA-ANLEGG

Mellom eier av eiendommen **GNR 87, BNR 50, Årvollveien 23** (org.nr. 911 547 538) og **Oslo kommune** (org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst:

Rettigheter til å ha ledninger på eiendommen:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen inkludert adgang til kulvert/garasje/kjeller og lignende for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting og oppdimensjonering. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig eller å utføre arbeider som kan skade kulvertkonstruksjonen.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til
Pbl. § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå § 29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008). Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

På vegne av DNB Eiendom AS samtykkes det til tinglysing av dette dokument
Lars Haraldsen Bjørn Arne Berg

DNB Bank ASA
Bedriftssenter Oslo

Doknr: 1448932 Tinglyst: 03.12.2019
STATENS KARTVERK

Side 1

KOPI

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER KNYTTET TIL VA-ANLEGG

Ansvarsforhold for *kulvert/garasje/kjeller og lignende*

Deler av ledningstraseen må etableres i kulvert og garasje/kjeller som en del av bygningskonstruksjonen.

Partene er enige om at rettighetsforholdene til kulverten fordeler seg som følger:

(1) Boligsameiet Årvollveien 23 bygger og eier kulvert/garasje/kjeller og lignende, og har drifts- og vedlikeholdsansvar for de samme konstruksjonene.

(2) VAV eier de kommunale hovedvann- og avløpsledninger som går i/gjennom kulvert/garasje/kjeller og lignende, inkl. nødvendig opphengs- og feste-utstyr, og har drifts- og vedlikeholdsansvar for det samme utstyret.
VAV skal ha tilgang til alle sine ledninger for å kunne drive forsvarlig drift og vedlikehold inkl. utskifting og oppdimensjonering.
Kontaktinformasjon angående adgang, må etableres i FDV-dokumentasjonen

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 24/9-2019
A.M. Aursund
Anna Maria Aursund
Direktør
Org. nr.: 958 935 420

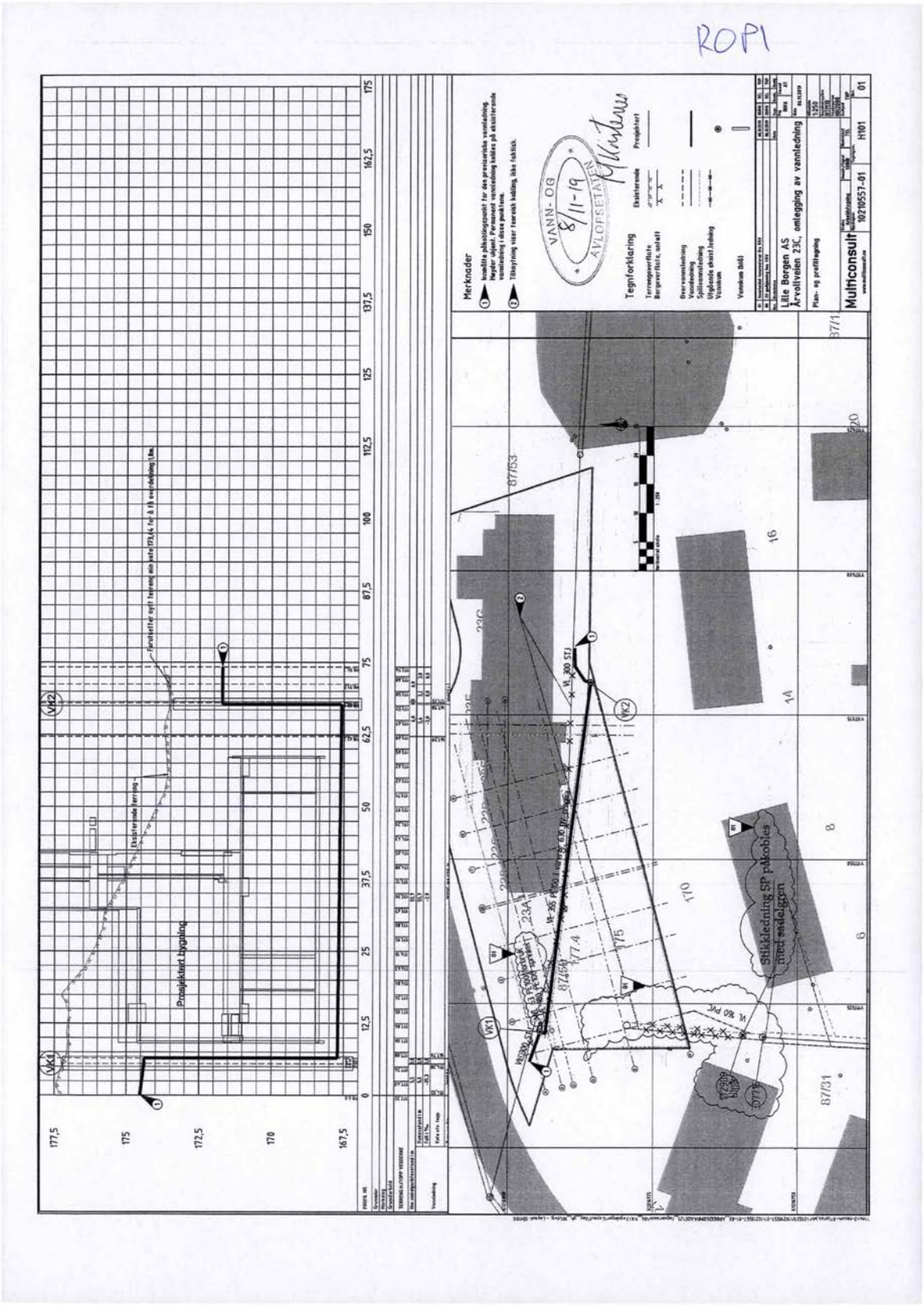
Oslo 7/9 2019
Boligsameiet Årvollveien 23
Blokkbokstaver: ARVE EIO
F.nr. (11-siffer): 17 05 5[redacted]
Org. nr.: 911 547 538

Oslo, 16/9-19
EIVIND FUGLERUD WESTH

På vegne av DNB Eiendom AS
DNB Bank ASA
Bedriftssenter Oslo

samtykkes det til tinglysing av dette dokument.

Side 2


KOPI
VANN- OG AVLØPSETATEN
8/11-19
Merknader
Tegnforklaring
Lille Borgen AS
Årvollveien 23C, omlegging av vannledning
Multiconsult
10210551-01
H101
01
Prosjektert bygning
Stikkledning SP rakobles med sadelgrein

TINGLYST
19 JAN 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DOKNR.: 2972

Erklæring vedrørende gnr. 87, bnr. 50, snr. 1-12 i Oslo kommune

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med tomten, plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friarealer, turarealer og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på eiers regning. Gjerdeplikten er stedsevarig , jfr. § 2 i lov om grannegjerde.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignede i eller over den ubebygde del av tomten. Kommunen har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for kommunens regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse såfremt Oslo kommune krever dette.

Oslo kommune betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende innstalasjoner fortsatt værende på eiendommen.

Eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Undertegnede, Oslo kommune, samtykker som hjemmelshaver i at denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

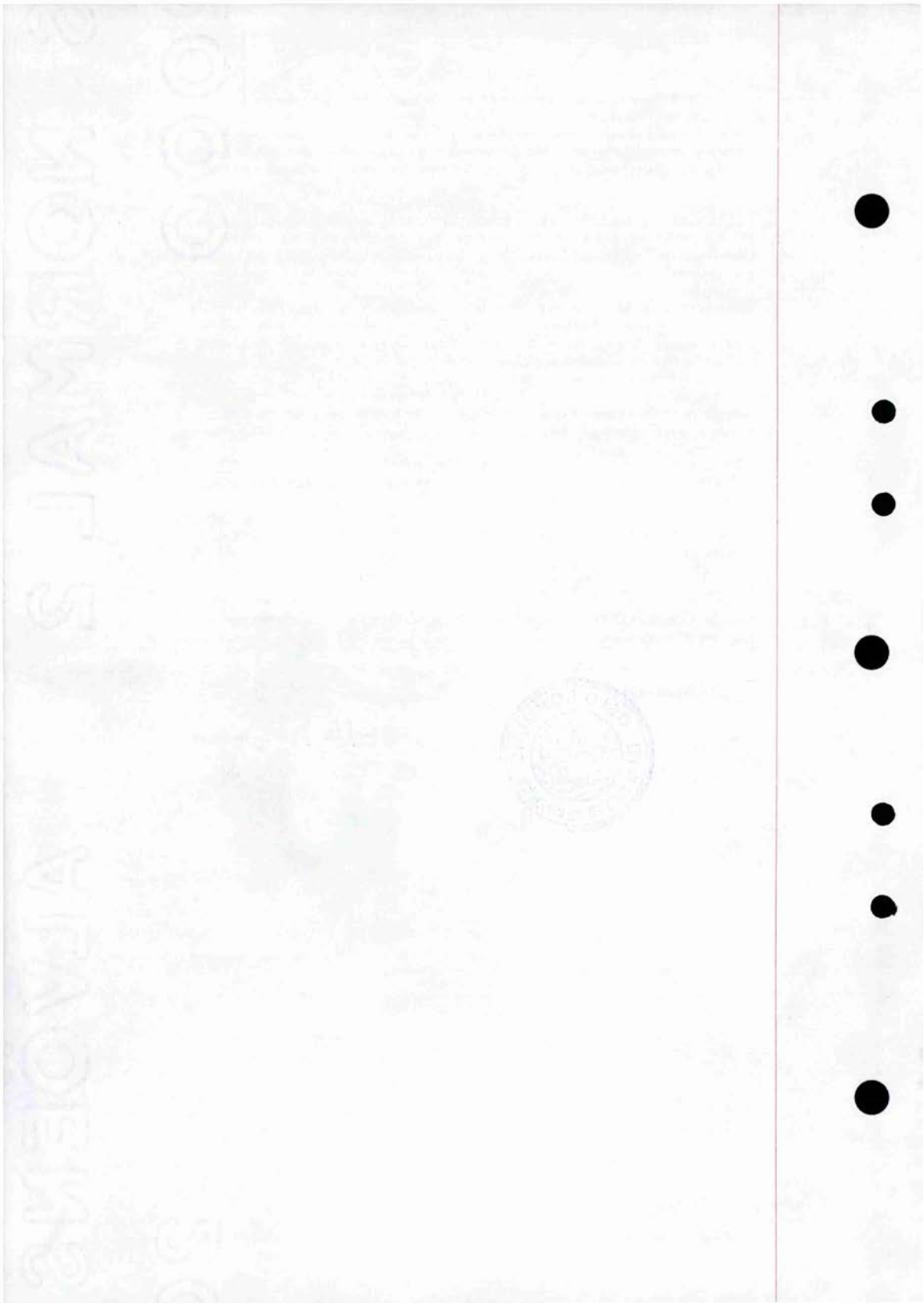
Oslo, den 8.1.98 ~~desember 1997~~

Fullmakt nr. 94

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Oslo Kommune

Doknr: 2972 Tinglyst: 19.01.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:	Saken	**Dato:**	26.04.2019
		Saksnummer:	199502618-62
Fra:	Dokumentsentret		**Oppgis alltid ved henvendelse**
Saksbehandler:	Rosita Einarsen	**Arkivkode:**	531
Telefon:	Skriv inn		

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Årvollveien 23

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Dato: 07.02.2018

Deres ref.: Kirsten Maurstad Nielsen | Vår ref.: 201108606-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dahlen Krogstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 23	Eiendom:	87/50/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Alders-/sykehjem	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Årvollveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av inngangsparti, mottatt 15.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108606			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	2A-301	29.04.2011	1/21
Fasade nord og sør	2A-403	29.04.2011	1/22
Fasade øst og nord	2A-401	29.04.2011	1/23
Fasade vest	2A-402	29.04.2011	1/24
Situasjonskart	2A-001	15.08.2011	6/4
Utomhusplan	2A-002	15.08.2011	6/5
Plan 1. etasje utsnitt	2A-201	15.08.2011	6/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Utviklings- og infrastrukturavdelingen
Sosial infrastruktur

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Martin Dahlen Krogstad - saksbehandler
Pål H.Lanser - enhetsleder

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO, postmottak@boligbygg.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRØ OG MOEN AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2023
	201610680 - 172 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ellen Margrethe Romsaas	

Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 23 A-G	Eiendom:	87/50
Tiltakshaver:	ARVE FRØISLAND EID	Søker:	DYRØ OG MOEN AS
Tiltakstype:	Alders-/sykehjem	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest
Årvollveien 23 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg og bruksendring, mottatt 10.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610680			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/25
Plan 2. etasje	A20-02	22.08.2019	27/12
Plan 4. etasje	A20-04	22.08.2019	27/14
Plan tak	A20-05	22.08.2019	27/15
Fasade nord	A40-012	22.08.2019	27/21
Utomhusplan	A10-02	09.03.2020	80/3
Plan 3 etasje	A20-03	09.03.2020	80/6
Plan 2. kjelleretasje	A20-K2	11.03.2021	114/2
Plan kjeller	A20-K1	28.05.2021	139/5

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan 1 etasje	A20-01	28.05.2021	139/6
Fasade øst	A40-013	20.05.2021	139/7
Fasade sør	A40-011	20.05.2021	139/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ellen Margrethe Romsaas - saksbehandler
Pål H.Lanser - enhetsleder
utviklings- og infrastrukturavdelingen
sosial infrastruktur nord

Kopi til:
ARVE FRØISLAND EID, BORGENVEIEN 14 C, 0370 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Nesbakken, Per O.
Ingeniørbygg AS
Gjerdrumsvei 12B
0486 OSLO

Dato: 27 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9502618-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 23	Eiendom:	87/50
Tiltakshaver:	NOR-Bolig A/S	Adresse:	Sognsveien 70 Tlf: 22238060, 0855
Søker:	AEPOS arkitekter og planlegger	Adresse:	Sommerrogata 17, 0255
Tiltakstype:	Boliger, garasje, kontor	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 24.02.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for ***de to øverste etasjer***. **Det tas forbehold om korrigerte tegninger blir godkjent/approbert.**

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen: *01.08.98*.

Mangler:

V 1. Heisattest.

2. OVA-ferdigattest.

V 3. Utenomhusanlegget er ikke helt etter godkjent plan. Korrigert utenomhusplan må innsendes til behandling snarest. Intet arbeide må gjøres før det foreligger godkjent plan. – Må tas for tegningens sak.

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

5. Rømningsstiger må oppsettes på baksiden der hvor det er mer enn 5m fra balkongrekkverk og ned til terreng.

V 6. Korrigerte plan- og fasadetegninger må innsendes snarest til behandling. Nabovarsles.

V 7. Avventer resterende ferdigmeldinger. Godkjente tegninger må følges. Intet arbeide må gjøres som ikke er godkjent/approbert.

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT YTTERLIGERE MANGLER KAN PÅREGNES VED SENERE BEFARINGER.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende sendt til byggherre og ansvarshavende

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Arve Eid
Hafrsfjordgt. 11

0268 OSLO

Dato: 13 JUNI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19950261844 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Årvollveien 23	Eiendom:	87/50
Tiltakshaver:	NOR-Bolig A/S	Adresse:	Sognsveien 70, 0855 OSLO
Søker:	AEPOS ark. og planlegger as	Adresse:	Bygdøy Alle 17, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Boliger, lager, garasje, trening	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Nye kontroller er avholdt, bl.a. den 20.04.01. Plan- og bygningsetaten har nå vurdert å kunne utgi en midlertidig brukstillatelse for u.etg. og kjeller, med fratrekk av spinningrom i kjeller, under forutsetning av at nedenfor nevnte mangler blir rettet omgående. Det er brannalarmanlegg i etasjene.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført i sin helhet innen: *01.09.01.*

1. Spinningrom har ikke to rømningsveier og kan derfor ikke brukes som trenings-/forsamlingslokale.
2. Glassparti ved dør til aerobicrom i kjeller må være i min. B-30.
3. Dører til herre-/damegarderober må være min. B-30 S.
4. Markeringslys må monteres i sluse mot garasjekjeller.
5. Skille mellom lager og garasje må være min. A-60.
6. Det skal standardmerkes der hvor det er montert brannslukkingsutstyr.

Det tas forbehold om ytterligere branntekniske mangler ved et eventuelt brannsyn. Eier bør i god tid før dette kontakte brannteknisk ekspertise for en nøyere gjennomgang av lokalitetene. Branntegning med en eventuell redegjørelse innsendes da hit.

7. Bilavvisere må monteres på utvendig parkeringsdekke mot nedkjøring til parkeringskjeller.
8. Det må redegjøres for avtale gjeldende oppfylling mot Årvoll vest brl.
9. Ellers vises til brukstillatelse for boligetasjer datert 27.02.98.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arnid R. Johannessen
Saksbehandler

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2026/1058714/200
Registreringstidspunkt:	15.09.2026 11:31

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	983350828
Navn:	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
Adresse:	Postboks 385 Sentrum
Postadresse:	0102 OSLO
Innsenders referanse:	60432600171

PANTEDOKUMENT

2026/1058714-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
SHELIL MOHAMED	030286 [redacted]
KITTERØD KARIANNE MØRCK	241288 [redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
7 320 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 87 bnr. 50 snr. 20	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
KITTERØD KARIANNE MØRCK	241288 [redacted]	Nei		
SHELIL MOHAMED	030286 [redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2026/1058714-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 87 bnr. 50 snr. 20	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
241288[redacted]	KITTERØD KARIANNE MØRCK	2026-09-11 21:18:13
983 350 828	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	2026-09-15 11:31:43
030286[redacted]	SHELIL MOHAMED	2026-09-14 20:35:11

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2025/1229933/200
Registreringstidspunkt:	14.10.2025 07:10

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	983350828
Navn:	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
Adresse:	Postboks 385 Sentrum
Postadresse:	0102 OSLO
Innsenders referanse:	32592500541

PANTEDOKUMENT

2025/1229933-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
SHELIL MOHAMED	030286[redacted]
KITTERØD KARIANNE MØRCK	241288[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
7 560 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 87 bnr. 50 snr. 20	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
KITTERØD KARIANNE MØRCK	241288[redacted]	Nei		
SHELIL MOHAMED	030286[redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2025/1229933-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	983 350 828

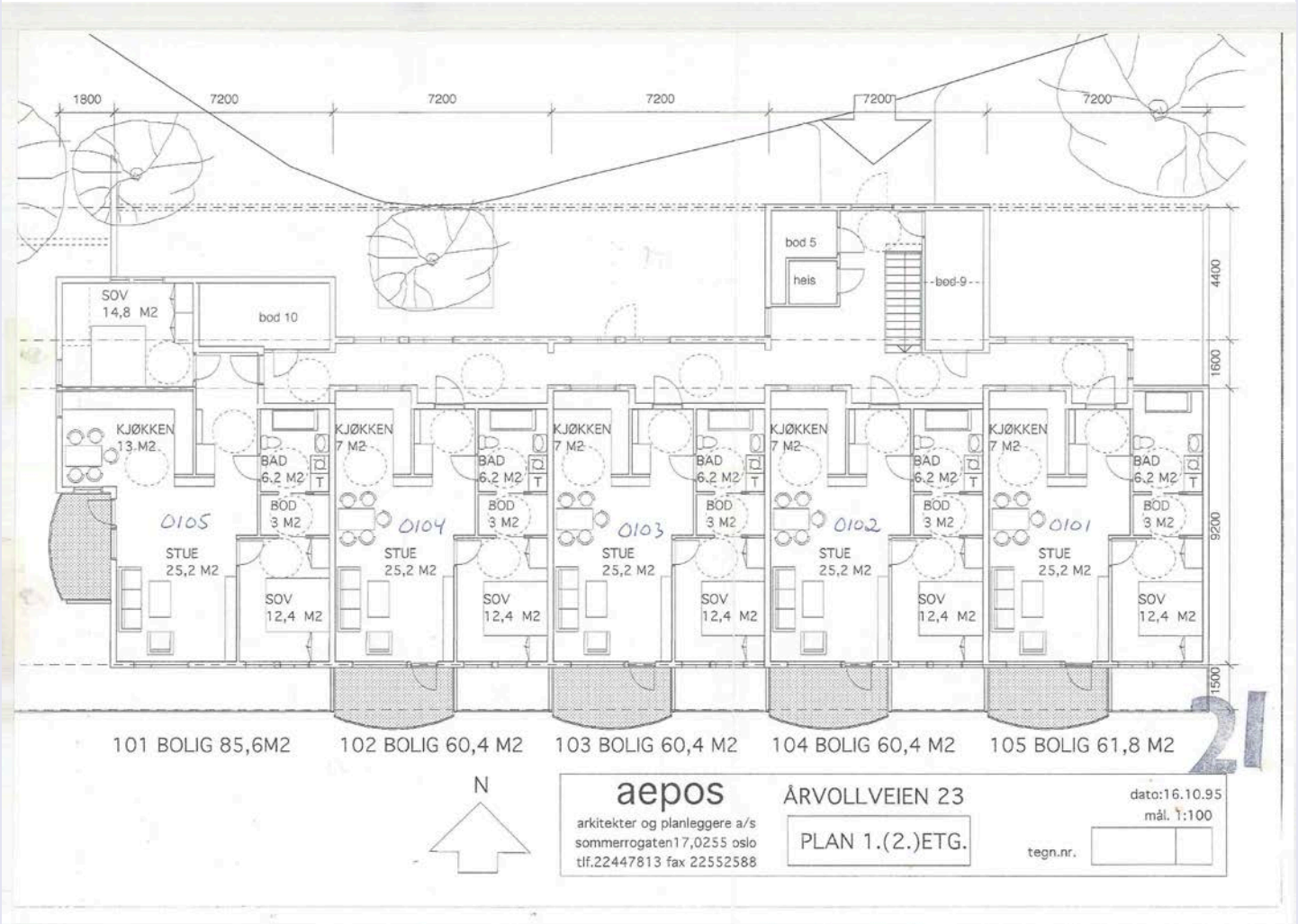
Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 87 bnr. 50 snr. 20	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

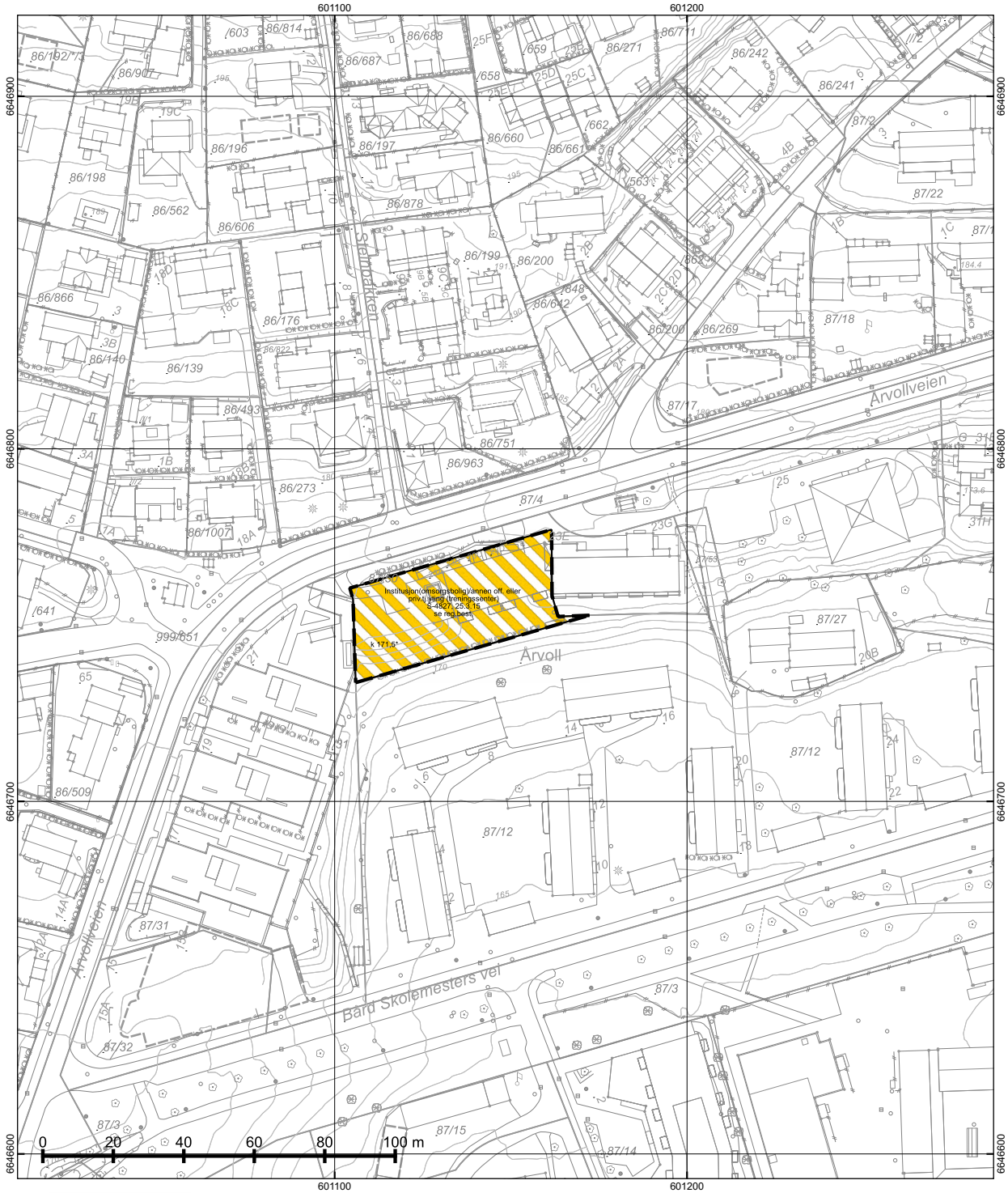
Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
241288[redacted]	KITTERØD KARIANNE MØRCK	2025-10-10 14:30:01
983 350 828	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS	2025-10-14 07:09:51
030286[redacted]	SHELIL MOHAMED	2025-10-13 13:37:24

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.


1800
7200
7200
7200
7200
7200
bod 5
heis
bod 9
SOV
14,8 M2
bod 10
4400
1600
9200
1500
KJØKKEN
13 M2
KJØKKEN
7 M2
KJØKKEN
7 M2
KJØKKEN
7 M2
KJØKKEN
7 M2
BAD
6,2 M2
T
BOD
3 M2
0105
0104
0103
0102
0101
STUE
25,2 M2
SOV
12,4 M2
101 BOLIG 85,6M2
102 BOLIG 60,4 M2
103 BOLIG 60,4 M2
104 BOLIG 60,4 M2
105 BOLIG 61,8 M2
21
N
aepos
arkitekter og planleggere a/s
sommerrogaten17,0255 oslo
tlf.22447813 fax 22552588
ÅRVOLLVEIEN 23
PLAN 1.(2.)ETG.
dato:16.10.95
mål. 1:100
tegn.nr.

Vedlegg E-13


DYRØ & MOEN ARKITEKTER
Årvollveien 23
Arvo Eid AS
87/90
Årvollveien 23 0590 Oslo
Plan 2. Etasje
Rammesøknad
A3/ 1:200
22.08.2019
ES
MB
A20-02
E



*=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

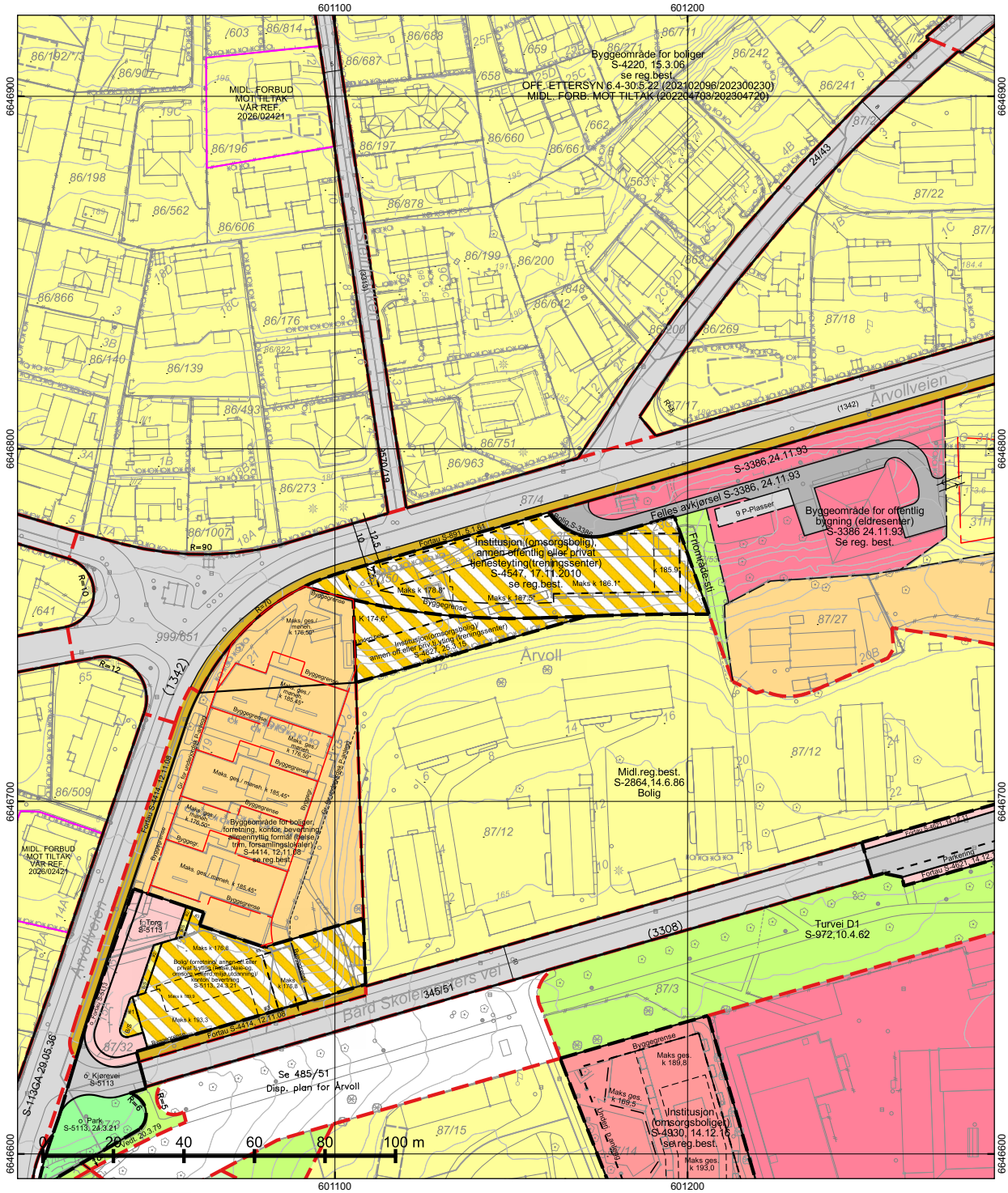
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163602/ 86540646
Deres ref.:
Adresse: Årvollveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/50

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 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

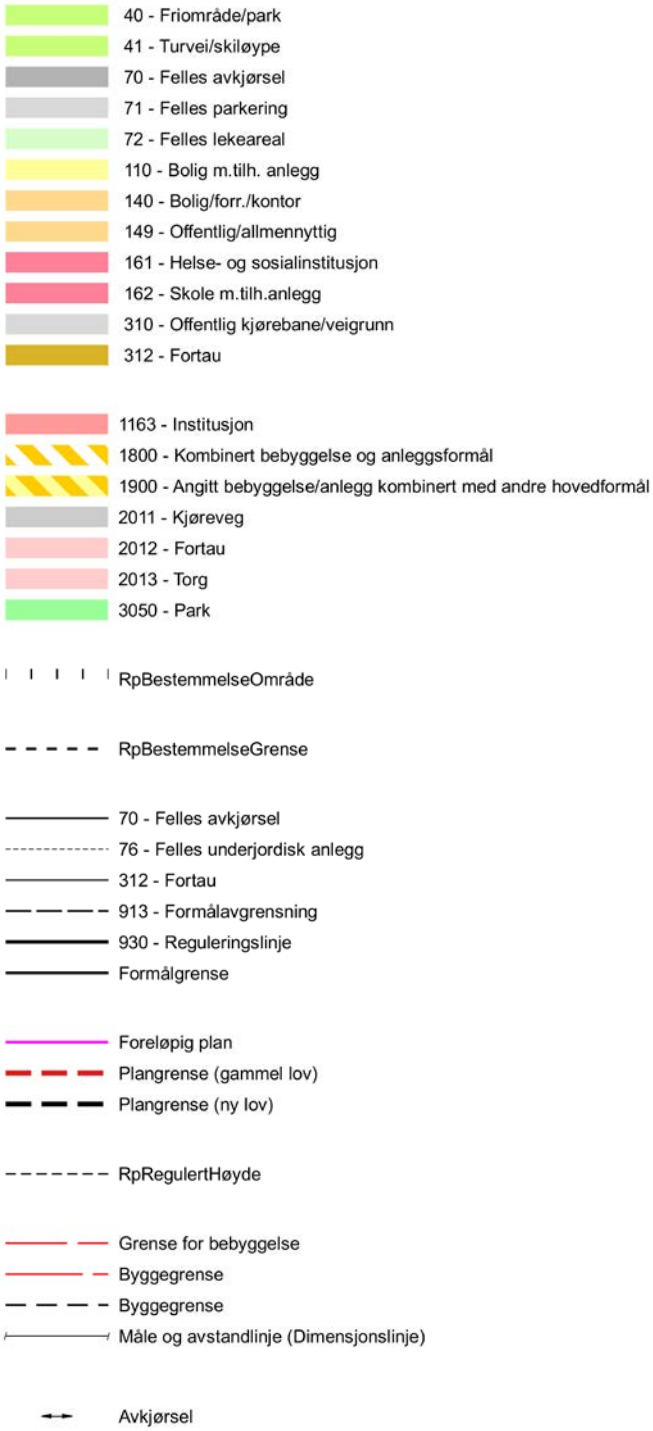
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

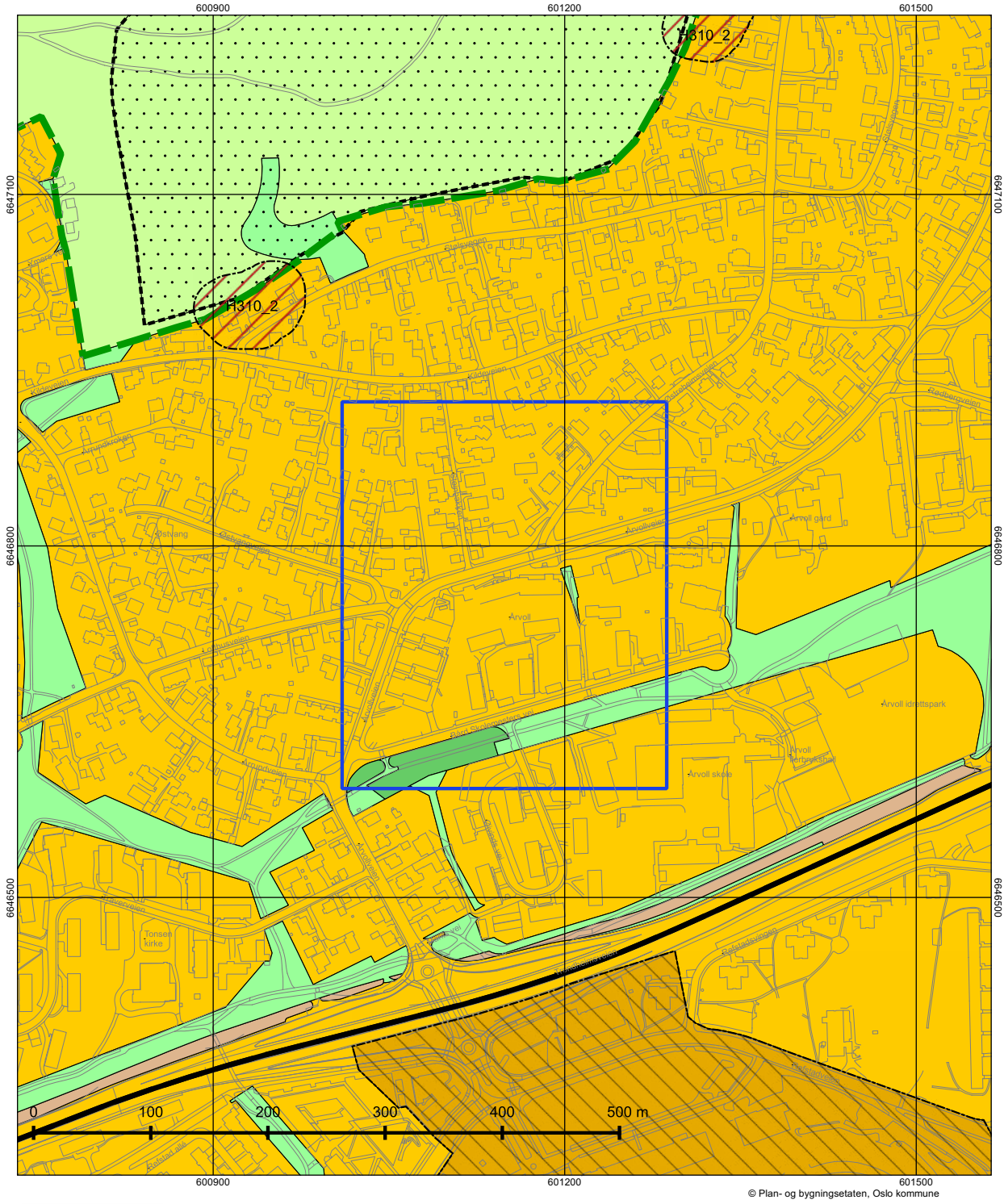
PlottID/Best.nr: 163602/ 86540646
Deres ref.:
Adresse: Årvollveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/50

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: 163602/86540646
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



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
Årvollveien 23E, 0590 OSLO
Gnr 87, bnr 50, snr 20, , i Boligsameiet Årvollveien 23 med orgnr.: 911547538 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6043260017

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 6043260017
Sist oppdatert 13.10.2026

Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 482 22 264
E-post: mina.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet