PRIVATMEGLEREN
HORISONT

ÅRVOLLIA 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Årvollia 15

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	22 min 2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.3 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.3 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	5 min 0.5 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	6 min
Rema 1000 Årvoll	16 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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	16 min
Apotek 1 Tonsenhagen	6 min
Linderud Vinmonopol	18 min

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	5 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	5 min
EVO Årvoll	13 min
Fitness24Seven Bjerke	18 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

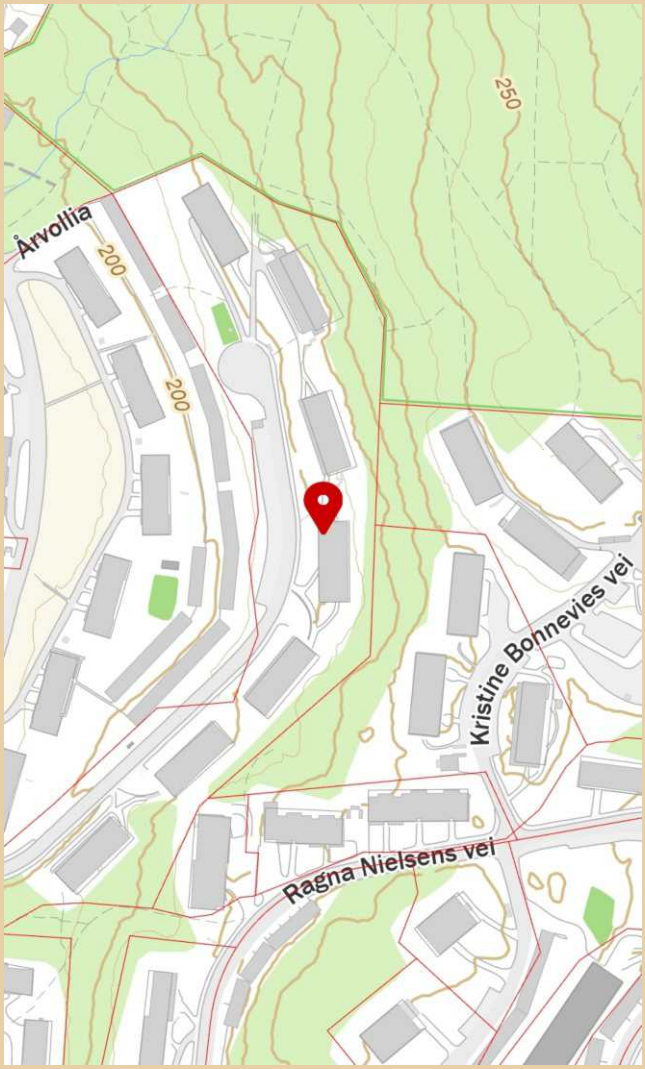
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 - NS 3600:2018

Årvollia 15

0591 Oslo

Gnr: **87** Bnr: **46** Snr: **55**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *761887*
Opprettet: *12.01.2026*
Utskrift: *19.01.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
11 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Terrassedør
- Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Bad
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Garderobe
- Innerdører

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

TG 2
13 stk

Vinduer og ytterdører
- Solskjerming

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)
- Wc
- Rør-opplegg

Kjøkken
Innredning
Rør-opplegg
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / rør-opplegg/stoppekran
Vannrør (stoppekran)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Bjørn Arthur Rusten Lise Rusten	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Bjørn Arthur Rusten Lise Rusten	**Besiktigelsesdato:**	13.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-003

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Årvollia 15, 0591 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
87	46	55

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørn Arthur Rusten
Lise Rusten

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1970

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Blokkbebyggelse oppført i 1969.
-Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
-Yttervegger: Oppført med bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med Steni fasadeplater, samt
panel inne på verandaene.
-Yttertak: Flate tak antatt tekket m/papp. Tak lagt om i 2016.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

Løpende utvendig vedlikehold i sameiets regi.
Omfattende rehabilitering av bygningsmassen i 2003/04 med bl.a. betongrehabilitering av balkongdekker og søyler, utskifting av all isolasjon og tilleggsisolering 5 cm, skiftet fasadekledning, skiftet vinduer - balkongdører og utvidet balkonger, skiftet inngangspartier.
Oppgradert ventilasjonsanlegget i 2006/07.
Det er lagt varmekabler flere steder utvendig.
Det er i 2011 utført en omfattende rehabilitering av garasjeanlegget. Selger opplyser: Garasjetak er under utbedring.

For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
3. etg.		92		9
1. etg.			5	
	Sum:	**92**	**5**	**9**
	Sum BRA:	**97**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etg.	**BRA-i:** Entre, bad, wc, stue, kjøkken, og 3 soverom. **TBA:** Balkong
1. etg.	**BRA-e:** Bod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.
Leiligheten måles til 91,5 kvm. som rundes opp til 92 kvm.
Sjakter ved bad er medregnet i leilighetens areal.

Bod i 1. etg. på ca. 5 kvm.
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Vinduer fra 2003/04 med 2-lags isolerglass.

For vinduer blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På disse vinduene er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Vinduene vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks, selv om de er over 20 år gamle.

TG 2

Solskjerming
Det er montert markiser over kjøkkenvinduer.

Årsak / Konsekvens:
Markisedukene har brukslitasje, og vurderes til TG-2.
Den ene markisen må åpnes/lukkes fra balkongen, da snoren ikke er ført inn på kjøkkenet.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Markisedukene bør vurderes byttet.
For å kunne åpne begge markisene fra kjøkken, må det gjøres utbedringer på snor-løsning for åpning/lukking.

TG 1

Terrassedør
Terrassedør fra stue med 2-lags isolerglass fra 2003/04.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne balkongdøren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks, selv om den er over 20 år gammel.

TG 1

Entredør
Entredør i finert utgave.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Bilder



Brukslitasje på vindusmarkiser på kjøkkenvinduer.
Den ene markisen må åpnes/lukkes fra balkongen.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra stuen til balkong på ca. 9 kvm.
Det er lagt tregulv.
Det er montert markise.

Ingen vesentlige avvik registrert og balkong vurderes derfor til TG-1.
Markisen er ca. 20 år gammel, men den har kun normal brukslitasje og fungerer fint med dagens brak. Den vurderes da til TG-1.

Rekkverkhøyde:
Forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Rekkverket er målt til ca. 90 cm. Dette var godkjent på byggetidspunktet. Dagens krav er strengere. Rekkverk på bygg som er under 10 meter over bakkeniva, skal ha rekkverk på min. 100 cm.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier i 1989.
Nærmere om hvordan arbeidene den gang ble utført er ikke kjent.
Badet har oppnådd en alder, da tidsmessig oppussing/modernisering av rommet må påregnes.

Badet blir i dag benyttet med et lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.
Badet kan fungere en stund med denne løsningen.
Skal det dusjes direkte på vegger og gulv, må man påregne full tidsmessig oppgradering av badet, inkl. sluk og membranløsninger m.m.

Totalt sett er badet i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
Men da det ikke er opplyst om akutte lekkasjer, blir bygningsdelene satt til TG-2.
Men dette forutsettes som nevnt at det fortsatt må benyttes lukket dusjkabinett.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser fra 1989.

Gulvvarme: Fra 1989.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder flisenes alder.
I tillegg er det registrert enkelte løse/sprekte fliser i hjørne.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Og ut i fra alder må oppgradering/modernisering av badet påregnes.

TG 2

Overflater - Vegger
Fliser.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder flisenes alder.
I tillegg er det registrert enkelte plugghull m.m.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Og ut i fra alder må oppgradering/modernisering av badet påregnes.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja. Sluk plassert under servantskap.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 20 mm.

Type sluk: Støpjernsluk fra byggeåret, 1970.
Er det synlig membranmansjett: Nei.
Er det klemring på sluket: Ukjent.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Sluket er plassert under servantskap, og er tilgjengelig, men det er noe vanskelig.

Gulvmembran: Ukjent type.

Veggmembraner: Ukjent type.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 2 cm.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Det er usikkert om det er membranløsninger i gulv og vegger.
Overgang mellom sluk og evnt. membran er også ukjent.
Membranløsninger er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
TG-2 settes under forutsetning av at det blir benyttet et lukket dusjkabinett.

Konsekvens: Rommet vil ikke fungere med dusjing direkte på vegger og gulv, da dette kan føre til fuktskader/lekkasjer.
Det er viktig å rense sluket regelmessig for hindre at vannstanden i sluket stiger.

Sluket er i støpejern, og er fra byggeåret 1970.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år. Dette sluket er nå ca. 56 år gammelt.

Ut i fra alder blir det vurdert til TG-2.

Konsekvens: Sluk har begrenset levetid. På gamle sluk kan det oppstå akutte lekkasjer.
Modernisering må påregnes.

Anbefalt tiltak:
Full oppussing/modernisering av badet må påregnes, inkl. bytte av sluk og nye membranløsninger.

TG 2

Avløp og vannrør
Rør-opplegg: Eldre rør-opplegg med kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:
Rør-opplegg: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for rør-opplegg er normalt ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, vil rør-opplegg blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke registrert lekkasjer, men man må være klar over rør-oppleggets alder. For gamle vannrør, kan lekkasjer plutselig oppstå.

TG 2

Ventilasjon
Er det avtrekksventil i badet: Ja. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Er det luftespalte i dør: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder manglende luftespalte i dør til bad.
Denne spalten skal sørge for luftutskifting i boligen.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil påvirke boligens luftkvalitet/ luftutskifting.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusjkabinett, og servant/servantskap.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboleilighet og kjøkken.
Vegger er i tillegg i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Bilder



Gammelt rør-opplegg.



Gammelt støpjernsluk.



Skade på gulvfliser.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

Ventilasjon

TG 2

Wc
Vegger: Malt tapet.
Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant.
Eldre røropplegg.

Årsak / Konsekvens:
Rommet er av noe eldre dato, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige avvik, og er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Tidsmessig oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 2

Rør-opplegg
Eldre kobber-rør som er malt.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater blir vurdert til TG-1, selv om de er noe eldre.
Overflateoppussing av overflater kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater. Malt glassfiberstrie.

TG 1

Veggoverflater
Malt tapet.

TG 1

Gulvoverflater
Parkett. Laminatgulv. Vinylbelegg.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1.
Det er noe brukslitasje på parkettgulv. Noe sprekker i parkett i stue.

TG 1

Garderobe
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeløsning i entre.

TG 1

Innerdører
Originale og oppmalte innerdører.
Foldedør mellom entre og stue.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dørene blir da vurdert til TG-1, selv om de er fra byggeåret.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredning med furu fyllingsfronter fra 1994.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Ventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkeninnredningen er nå over 30 år, og har noe brukslitasje.
Den vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2

Rør-opplegg

Rør-opplegg med kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn fra 2019/2020.

Rom for varig opphold og brannsikkerhet

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik med dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Brannsikkerhet
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Entredør
Selger opplyser at entredør er brannklassifisert.
Det er ingen klassifiseringsmerker på døren, og beskrivelsen er basert på selgers opplysninger.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg: Leiligheten har eldre rør-opplegg med kobbe-rør.
Hvor er stoppekran montert: Det er en eldre stoppekran montert i badet, under servantskap.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.
Oppgradering av rør-opplegg og stoppekran kan påregnes.

Bilder



Gammelt rør-opplegg.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløp

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.
Selger opplyser: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja. Rens av rør i sameiet

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mekanisk avtrekksventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra wc: Ja.

Er det spalteventil i dør til bad: Nei.

Måling/kontroll av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder dør til bad. Her er dørterskel påforet, og det er derfor ingen luftespalte under døren.
Denne spalten skal sørge for luftsirkulering i boligen.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad vil påvirke luftutskifting i leiligheten.

Ventilator i kjøkken er nå ca. 30 år, og den har begrenset effekt. Denne bør vurderes byttet.

Konsekvens: Avtrekksløsning fra kjøkken bør kontrolleres nærmere.
Det skal være både avtrekk over kokesone ved matlaging, og avtrekk for brukt forbruksluft som skal fraktes ut av boligen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering: I benkeskap i kjøkken.
Alder: Fra 1994.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei, men det er et sluk rett under berederen.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 20 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå over 30 år, og blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Berederen har utlevd sin brukstid, og bør byttes.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men det er anbefalt.
Forholdet skal bemerkes i rapporten, men forholdet vil ikke utløse tilstandsgrad.
Når berederen skal skiftes ut, må man oppgradere el-tilkoblingen også.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - div. vanninstallasjoner

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

I det ene soverommet er det montert en servant.
I gang utenfor badet, er det montert opplegg for vaskemaskin.

Det bemerkes at etter dagens krav skal det være montert en automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Disse installasjonene ble montert før dette var et krav, så det blir ikke satt tilstandsgrad for disse forholdene.

Men på generelt grunnlag, anbefales det alltid at dette ettermonteres. En slik vanntopper, vil stenge vannet ved en evnt. akutt lekkasje fra vanninstallasjonene.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap plassert i trappeoppgang.
Sikringskapet har eldre automatsikringer.

El-anlegg i boligen er i hovedsak av eldre dato.
Det ble gjort el-arbeider med bad og kjøkken på 1990-tallet.

Det ble utført el-kontroll i 2022. Anmerkninger fra denne kontrollen er i følge eier utbedret.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Det ble gjort arbeider på el-anlegg på bad og kjøkken på 1980/1990-tallet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2022	Opplysninger i følge eier.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Det må påregnes oppgradering av el-anlegget, da det er av eldre dato.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 19.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251068

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Arthur Rusten	Lise Rusten

Gateadresse
Årvollia 15

Poststed	Postnr
OSLO	0591

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: dnb

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251068

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: rens av rør i sameiet

Arbeid utført av: usikkert styret vet.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: garasjetak er under utbedring.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: dårlig trekk.men utbedret ved rens av pipevifter

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: kontroll av el annlegg .i sameiet

Arbeid utført av: usikker men styret vet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll og rens av vifter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251068

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	i 2003 rehabilitring av fasader i sameiet
Arbeid utført av	usikker men styret vet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251068

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bjørn arthur rusten	2c8f8d7fc6e1f459b7fd8726ad553b1d68d3f353	16.01.2026 09:41:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
lise rusten	8852efdae30591d9a79a9d1b4cd0838fb6514b44	16.01.2026 09:50:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251068

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Privatmegleren Horisont
v/Stian Storlien
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Stian.storlien@privatmegleren.no

Deres ref.: 155251068 . Vår ref.: 5308-1-055 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollia Eierforening
Organisasjonsnr:	981450140
Seksjonseier:	Rusten, Bjørn Arthur
Medeier:	
Leilighetsnummer:	055
Adresse:	Årvollia 15, 0591 OSLO
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	87
Bnr.	46

Opplysninger om boligselskapet:

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

En garasje følger leiligheten. Sameiet er ikke formelt seksjonert, man eier en ideell andel av sameiet og har seksjonsnummer. Felleskostnadene settes opp med 4% 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207401021
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 458 229,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 715,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
vedlikholdsfond	245,36	
Felleskostnader	6 469,79	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	460,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 258,-
Annen formue:	10 716,-
Gjeld:	99 473,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207401021
Restsaldo:	85 401,58
Kapitalkostnader:	1 701,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 401,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marie Pernille Sivertsen, e-post: arvolliaeierforening@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5308
ÅRVOLLIA EIERFORENING

Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLIA EIERFORENING

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen skole, Aulaen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Vedlegg til sakslisten

Styret gjør oppmerksom på at du finner alle vedlegg knyttet til sakene på sakslisten fra side 8 og utover i innkallingen. Styret oppfordrer til å lese nøye igjennom sakslisten og vedleggene før årsmøtet starter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av vedtektenes §10
8. Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRVOLLIA EIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen er valgt som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5308 ÅRVOLLIA EIERFORENING Årsregnskap 2024.pdf
2. Kommentarer årsregnskap 2024-1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 199 300.

Kr 150 000 gjelder styremedlemmene med unntak av den eksterne styrelederen.

Kr 49 300 knytter seg til det årsmøtegodkjente honoraret til den eksterne styrelederen for perioden 2023-2025 som ble vedtatt på det ordinære årsmøtet i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 199 300. Kr 49 300 ble vedtatt av årsmøtet i 2023 og er utbetalt til den eksterne styrelederen. De øvrige kr 150 000 skal fordeles på resten av styrets medlemmer.

Sak 7

Forslag om endring av vedtektenes §10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets arbeidsmengde varierer fra år til år og vedtektene bør ta høyde for dette. Arbeidsmengden de siste årene har vært svært stor og den vil trolig forbli slik de neste årene også. Ved å vedta dette forslaget gir årsmøtet valgkomiteen og styret økt fleksibilitet når det gjelder å vurdere hvor mange styremedlemmer som bør innstilles og sitte i styret.

I dag styret for seg at det trolig vil være behov for 4-5 medlemmer foruten leder i styret hvert år. Årsaken til at vi foreslår at det skal stå 3-5 er at styremedlemmer kan fratre midt i en periode, altså mellom de ordinære årsmøtene.

I løpet av de siste tre årene har to styremedlemmer fratrådt midt i en periode. Med dagens ordlyd (4 medlemmer) brytes vedtektene så snart et styremedlem fratrer sin rolle i løpet av perioden *med mindre styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte*. Å innkalle til og avholde et ekstraordinært årsmøte er tid- og ressurskrevende, og tid og ressurser er et knapphetsgode i styret. Styret bruker også tid og ressurser å sette nye styremedlemmer inn i styrets arbeid, ansvar og oppgaver. Nye styremedlemmer er selvsagt hjertelig velkommen, og i mange tilfeller vil det være fornuftig og hensiktsmessig å supplere styret når noen trekker seg. Men i andre tilfeller vil det ikke være det. Ved å vedta forslaget gir årsmøtet styret økt fleksibilitet når det kommer til å vurdere hva som bør gjøres når et styremedlem trekker seg midt i en periode.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 10 endres fra "Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant" til "Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant"

Sak 8

Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

Forslag fremmet av:
Bernt Mathisen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen, Mari Mehlen, Per Vidar Bredesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at årsmøtet vedtar at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres for kommende arbeidsår. Se sak 5 L som ble vedtatt på årsmøtet i Årvollia Eierforening 26.april 2023, samt sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet

24.april 2024. Grøntkomitéen videreføres med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet i 2023.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet viderefører nåværende Grøntkomité med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024.

Vedlegg

3. Forslag til Årsmøtet 2025 - Videreføre grøntkomiteen - 12feb25.pdf

4. 5L 2023.pdf

5. 11 2024.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av styre- og varamedlem(mer)

Gjeldende vedtekter (§ 10 Styret, første ledd) slår fast at: «Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det er å foretrekke at styret har representanter fra alle leilighetstypene. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 – to – år. Varamedlemmet tjenestegjør i 1 – ett – år.»

Du finner vedlegget til denne saken (valgkomitéen's innstilling) på side 28-29 i innkallingsheftet.

Valg av valgkomité

Se vedtektene § 11 Sameiermøtet, tredje ledd: «Sameiet skal ha en valgkomité som velges av sameiermøtet. Valgkomiteen skal bestå av 3 fysiske personer som velges for ett år. Valgkomiteen skal innstille kandidater til styret og valgkomiteen.»

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pernille Sivertsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mikkel Grepperud
- Ragnhild Stende
- Ulf-Bjørne Tanhoff

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaja Skyrud Skarpnord

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ane Øverlie
- Mari Mehlen
- Per Vidar Bredesen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 26mars2025.pdf
2. Gjenvalg, oppdrag og honorar - Ekstern styreleder AS 2025.pdf

Styrets årsrapport

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

Styreleder Pernille Sivertsen (2023 - 2025)
Styremedlem Ulf-Bjørne Tannhoff (2023 - 2025)
Styremedlem Ole Kristian Kvale (2023 - 2025)
Styremedlem Hanna Christophersen (2024 - 2026)
Styremedlem Einar Altern Berge (2024 - 2026)
Varamedlem Are-Nicolai Enghagen (2024 - 2025)

Styremedlem Berge meldte sin fratreden til styret i oktober 2024.
Varamedlem Enhagen flyttet fra sameiet i løpet av perioden.

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Årsmøtet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Styremøter
Styret har ordinære møter hver måned unntatt juli og desember. De fleste styremøtene har funnet sted i styrerommet i Årvollia nr. 5. Styremøtene har som regel vart over 2 timer.

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

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

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

Seksjonseiere som har leid ut seksjonen oppfordres til å invitere leietakerne til vibbo. Det gjører du under "Min bolig" på vibbo.

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

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

1. Ved å sende e-post arvolliaeierforening@styrerommet.no
2. Ved å sende melding til styret på vibbo.no
3. Ved å sende brev til Årvollia Eierforening, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Skriftlige henvendelser
Styret har fordelt ansvaret for å følge opp skriftlige henvendelser mellom seg, måned for måned, slik at alle har noen "ledige" måneder til å gjøre annet styrearbeid.

Styrets medlemmer bruker mye tid på kommunikasjon direkte med beboere i tillegg til henvendelser fra OBOS, leverandører, tjenesteytere og meglere.

Fra ansatt vaktmester til innleid vaktmesterfirma
Sameiets mangeårige vaktmester Jon gikk av med pensjon 31.12.2024 og i den anledning har styret, både i inneværende og forrige periode, gjort en rekke vurderinger.

Basert på en helthetlig vurdering vedtok styret å engasjere et vaktmesterfirma fremfor å ansette en ny vaktmester. Styret har lagt særlig vekt på at styret i et boligselskap, som av natur har skiftende medlemmer og varierende kompetanse, ikke nødvendigvis er i stand til å ivareta arbeidsgiver- og personalansvaret for ansatte i tråd med forskrifter og lovverk.

I tillegg til å engasjere et vaktmesterifrma, ønsket styret å samle flest mulig av vaktmesteroppgavene hos ett firma, fremfor å legge enkelte oppgaver til et nytt firma og la enkelte oppgaver ligge hos Vaktmesterkompaniet.

På det tidspunktet styret gikk ut i markedet for å innhente tilbud, hadde mange av de mindre tilbyderne blitt kjøpt opp. Dette, i kombinasjon med at tomta vår er svært krevende med tanke på snømåking, førte til at styret kun fikk innhentet 2 relevante tilbud til vurdering. En del av de firmaene vi kontaktet sa nei før de var på befaring, et firma kom på befaring, men unnlot å sende tilbud til tross for purringer fra styrets side og et annet firma som kom på befaring ga tilbakemelding om at de ikke hadde kapasitet.

Styret vedtok enstemmig å takke ja til tilbudet fra Nova service AS, det samme firmaet som vasker hos oss. Nova service AS tok over de fleste oppgavene Jon hadde hos oss fra 1. januar 2025. I løpet av 2025 vil de også overta oppgavene som Vaktmesterkompaniet utfører hos oss knyttet til snømåking, strøing og gressklipping.

Gjensidige pensjon
I forbindelse med at den ansatte skulle gå av med pensjon, oppdatet styret at Årvollia eierforening ikke har meldt inn noen lønnsendringer siden pensjonsavtalen med Gjensidige ble opprettet i 2014. Som følge av dette har Årvollia innbetalt for lite pensjon. Det har i sin tur hatt en negativ innvirkning på avkastningen på den ansattes pensjonssparing. Da styret kontaktet Gjensidige for å rette opp feilen responderte Gjensidige pensjon først med å si opp pensjonsavtalen fordi de mente den ble feilaktig inngått i 2014. Etter omfattende kommunikasjon per telefon og e-post ble avtalen gjenopprettet slik at styret kunne innbetale det manglende og, ikke minst, fortsette pensjonssparingen til den ansatte ut året.

Flagg og vimpel
Fra og med 1. januar 2025 er det ingen som har ansvaret for at det flagges på offisielle flaggdager. Styret har publisert en nyhet på vibbo om dette og oppfordret til at eiere som ønsker å bli flaggansvarlig kan melde seg. Ingen meldte seg og det henger en vimpel i flaggstanga.

Nøkkelbestilling - systemnøkler
Fra og med 20. februar 2025 kan eiere som har behov for ekstra systemnøkkel bestille det ved å fylle ut bestillingsskjemaet under temaet “Nøkler og systemnøkler” på vibbo.

Garasjeportåpnere
Garasjeportåpnere av typen Slim² kan bestilles hos Rosings industrier AS. Kontakt tidligere vaktmester Jon Hafsdal for bistand til programmering når du har mottatt den.

Kurs hos OBOS
I løpet av perioden har tre personer i styret deltatt på HMS-kurs i regi av OBOS.

Brannteknisk tilstandsvurdering og rapport
Det er gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av bygningsmassen i perioden. Tilstandsvurderingen ble gjennomført av IGNIST og de anbefalte tiltakene er lagt inn i den digitale vedlikeholdsmodulen på styrerommet. Tiltakene gjelder branndører mellom oppganger, inn til boder,

Energikartlegging
I løpet av perioden har energipakka.no, et underbruk av BOVG Bygg og våtrom AS, gjennomført en energikartlegging hos oss. Styret søkte om og fikk støtte fra Oslo kommune og Enova til enegerikartleggingen.

Alle bygninger har fått energiklasse E. Tiltakene som anbefales er lagt inn i vedlikeholdsmodulen på styrerommet og gjengitt under i den rekkefølgen de er anbefalt:
1) Varmepumpe luft-til-luft med gulvstående innerdel, varmekabler og panelovner med tiltang til tilkobling av peis (energibesparelse 463 547 kWh, prisanslag kr 2 020 000)
2) Oppgradert og fornyet desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med forbedret varmegjenvinning og viftekapasitet (energibesparelse 115 963 kWh, prisanslag kr 5 810 000)
3) Ny energieffektivt smart-LED-belysning, sensorstyrt i fellesarealer (energibesparelse 36 639 kWh, prisanslag ikke oppgitt)

4) Nye vinduer og balkongdører med en U-verdig på 0,8 Wm^2k (energibesparelse 129 371 kWh, prisanslag kr 12 500 000)
5) Påføre GU-gips på yttervegg og ny teiping rundt nye vinduer og dører (energibesparelse 46 496 kWh, prisanslag inkludert i tiltak 4)

Arborist og utomhusplan
Styret har vært i kontakt med arboristen Skaugen bruker, Morgendugg AS, for å få tilbud på utarbeidelse av en helhetlig utomhusplan i likhet med den planen Skaugen har. Kvelden før den avtalte befaringen avlyste dessverre Morgendugg AS fordi de ønsket å jobbe videre med prosjektene som allerede var i gang. Saken har ligget i bero siden da, men styret ser behovet for en helhetlig utomhusplan og håper å få dette på plass i året som kommer.

Tilfluktsrommene i nr 13/15 og nr 21/23
Styret har engasjert Norfo AS til å gjennomføre en tilstandsvurdering av tilfluktsrommene. Det ble anbefalt en rekke ulike tiltak, da i to faser. Styret så i utgangspunktet for seg å følge opp (fase 1) tiltakene løpet av 2026, men styret avventer nye oppdaterte nasjonale forskrifter når denne rapporten skrives, og det er også knyttet en viss usikkerhet til hva dette innebører av endringer og totalt om det er økonomisk gjennomførbart(2026). Dette skyldes at det også er en rekke andre tiltak som må følges opp, herunder knyttet til brannsikkerheten.

Men et av avvikene styret må følge opp, er at tilfluktsrommene må tømmes for private eiendeler, dette gjøres omgående og siste frist ble satt første uke av mars. De resterende tiltakene/avvikene er lagt inn i vedlikeholdsmodulen på styrerommet, slik at fremtidige styremedlemmer enkelt følger dem opp.

Gjesteparkeringen har fått ny maling
I løpet av perioden ble markeringene på gjesteparkeringen malt opp på nytt. Jobben ble utført av Merk og mal AS.

Container
Styret leide inn container i september, hensikten var å gjøre det enklere for eierne å kvitte seg med store møbler og ting. Containeren ble flittig brukt og styret ser for seg å bestille container også i høst. Vi erfarte dessverre at enkelte utenforstående kom og leverte søppel både i og utenfor containeren vår. Neste gang vil vi antagelig bestille en container som kan låses og ha kortere "åpningstid".

Lekeplass
I løpet av perioden ble det fylt på sand i lekeplassen. I tillegg ble den tverrliggende stolpen på husken byttet ut. Styret anser lekeplassen som moden for en generell oppgradering på mellomlang sikt, men det er ikke prekært når sameiets totale vedlikeholdsbehov sees under ett.

Lekeplassen undersøkes årlig av eksternt firma og er i tillegg en del av styrets HMS-rutiner, begge deler bidrar til å sikre at den er tryggest mulig å bruke.

Betong, balkong og garasje (tiltak 5, 6 og 7 i vedlikeholdsplanen)
Styret har samarbeidet med OBOS prosjekt i forbindelse med vedlikeholdsplanens tiltak 5. Balkongkonstruksjon (sandblåse og overflatebehandle), 6. Betongrehabilitering (stedvis utbedring av skader) og 7. Garasjeanlegg (betong og asfalt). I høst takket styret ja til tilbudet fra Alt i asfalt AS om utbedring av

dilitasjonsfugen på garasjedekket, sluk, støpeasfalt, boreprøver for fukttesting og lapping av asfalt i 1. etasjen i garasjen. Dette arbeidet begynte i slutten av mars 2025.

Påbegynt utbedring av samtlige el-hovedtavler
I forlengelsen av el-kontrollen (jan. 2024) av fellesanlegget som ble utført i forrige styreperiode har styret iverksatt oppfølging av samtlige avvik, og utbedring av samtlige hovedtavler. Styret var kjent med at det forelå en rapport fra 2016 som påpekte en del mangler med hovedtavlene før el-kontrollen ble gjennomført i fjor, men ønsket å avvente til el-kontrollen med å bestille utbedring ettersom rapporten fra 2016 var 8 år gammel. Det er uklart for styret hvorfor dette arbeidet ikke ble påbegynt i 2016.

Jobben utføres av Ingeniør Hans Becker og vil, grunnet kostnadene forbundet med jobben, gjøres over flere år. I 2024 ble hovedfordelingen til nr.1-3 og 5-7 byttet og oppgradert. Det ble også byttet underfordeling i garasje(nedre-plan) og tilfluktsrom(13-15). Styret har etter vedlikeholdsplan en plan å gjennomføre bytte av to hovedfordelingsskap hvert år fremover, som da også inkluderer å rette avvik som tilhører de gjeldende blokkoppgangene hvor arbeidene skal utføres. Styrets representant med Ing. Hans Becker har gjennomført risikovurdering av alle de mottatte avvikene, og de avvik med medium og høy risiko er nå rettet.

Utskiftning av samtlige pipevifter
Det ble i sin tid etablert feil vifter på alle pipene våre. Noen av viftene er blitt byttet ut i ettertid og da blitt erstattet med korrekt type. Høsten 2024 takket styret ja til et tilbud om å bytte ut alle de andre viftene med korrekt type også.

Jobben vil utføres av Johansen It Salg og Tjenester, firmaet som har byttet de andre pipeviftene og som gjennomfører kontroll hvert år. Oppstart vil bli i 2025, når fyringssesongen er ferdig. Styret vil informere ytterligere når det nærmer seg.

Generelt garasje
Siste oppgradering av WiFi-nettverk tilhørende laderanlegg ble oppgradert mars 2024, og siden siste oppgradering har laderene mer eller mindre forholdt seg stabile.

Belysning og bevegelsesfølere på øvre og nedre plan er endelig fungerende etter arbeid og feilsøking av Ing. Hans Becker, dette har vært lenge ønsket og veldig gledelig at områdene fungerer igjen.

Tjuvkobling av ladeanlegget i garasjen siden 2017
I forbindelse med arbeider med oppgradering av hovedfordelingen i nr.5-7, oppdaget styret at ladeanlegget i garasjen ikke var tilkoblet på riktig måte. Dette har medført at strømleverandør ikke har fått betalt for forbruket som tilhører ladeanlegget i garasjen vår på øvre-plan. Styret har etter oppgradering av hovedtavlen sørget for å rette opp i denne tilkoblingen, og strømleverandøren/nettselskapet får betalt og informert om feilen. Styret så for seg og budsjetterte for at sameiet ville motta et krav om strømforbruket de siste 3 årene, men strømleverandøren ga den gledelige tilbakemelding om at det ikke var nødvendig.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Styret følger opp sameiets digitale HMS-rutiner. På HMS-runden den 25. November ble det avdekket avvik knyttet til brannsikkerhet og skilting av rømningsveier, samt mindre avvik knyttet til ledninger. Avvikene knyttet til brannslukking og ledninger er utbedret når denne rapporten skrives. Som tidligere fant styret en del lagrede personlige eiendeler i enkelte oppganger.

ÅRVOLLIA EIERFORENING
ORG.NR. 981 450 140, KUNDENR. 5308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 858 418	5 682 101	5 857 492	6 706 000
Ladeinntekter EL-bil		106 116	53 622	0	0
Andre inntekter	3	3 120	33 450	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 967 654**	**5 769 172**	**5 882 492**	**6 706 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-628 945	-532 582	-520 000	-28 100
Styrehonorar	5	-245 440	-243 728	-245 000	-199 300
Revisjonshonorar	6	-12 688	-15 539	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-189 058	-179 790	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-393 547	-216 400	-210 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 136 175	-850 179	-1 249 999	-1 910 000
Forsikringer		-470 688	-424 822	-467 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-1 019 972	-853 548	-1 003 800	-1 158 000
Energi/fyring	10	-320 748	-287 177	-260 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 823	-244 723	-256 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-506 607	-305 310	-361 000	-890 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 178 690**	**-4 153 799**	**-4 775 799**	**-5 675 900**
DRIFTSRESULTAT		**788 964**	**1 615 373**	**1 106 693**	**1 030 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 104	28 187	0	0
Finanskostnader	13	-663 891	-641 115	-650 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-623 787**	**-612 928**	**-650 000**	**-581 000**
ÅRSRESULTAT		**165 177**	**1 002 445**	**456 693**	**449 100**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		165 177	1 002 445		

ÅRVOLLIA EIERFORENING
ORG.NR. 981 450 140, KUNDENR. 5308

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 000**	**5 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 340	6 878
Forskuddsbetalte kostnader		0	498
Andre kortsiktige fordringer	15	5 595	0
Driftskonto OBOS-banken		268 795	1 361 131
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 472	22 120
Sparekonto OBOS-banken		780 111	709 197
Sparekonto OBOS-banken II		353 559	101 496
SUM OMLØPSMIDLER		**1 461 873**	**2 201 320**
SUM EIENDELER		**1 466 873**	**2 206 320**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-7 876 670	-8 041 847
SUM EGENKAPITAL		**-7 876 670**	**-8 041 847**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 687 106	9 827 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 687 106**	**9 827 548**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 206	47 255
Leverandørgjeld		420 168	40 058
Skyldige offentlige avgifter	18	56 394	43 404
Påløpte renter		3 390	60 758
Påløpte avdrag		0	92 676
Annen kortsiktig gjeld	19	106 279	136 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		**656 437**	**420 619**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 466 873**	**2 206 320**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Årvollia Eierforening

Marie Pernille Sivertsen

Ulf-Bjørne Tanhoff

Hanna Dahlsbakken

Ole Kristian Kvale

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 615 148
Vedlikeholdsfond	243 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 858 418**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bod	3 120
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 120**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-398 367
Påløpte feriepenger	-56 966
Arbeidsgiveravgift	-106 615
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-57 103
Gaver til ansatte	-5 104
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-3 540
SUM PERSONALKOSTNADER	**-628 945**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 245 440.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 365, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 575
OBOS Prosjekt AS	-85 409
Ekstern Styreleder AS	-164 688
Energipakka AS	-123 437
SUM KONSULENTHONORAR	**-393 547**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 032
Drift/vedlikehold VVS	-124 373
Drift/vedlikehold elektro	-673 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 077
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 938
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 850
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 264
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 250
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-1 257
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 136 175**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-755 098
Feieavgift	-27 744
Renovasjonsavgift	-237 130
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 019 972**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-319 031
Andre fyringskostnader	-1 717
SUM ENERGI / FYRING	**-320 748**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 932
Container	-70 739
Datautstyr	-1 505
Annet driftsmateriale	-9 822
Renhold ved firmaer	-190 996
Snørydding	-77 971
Gressklipping	-110 570
Andre fremmede tjenester	-3 488
Kontor- og datarekvisita	-6 258
Trykksaker	-2 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 365
Andre kontorkostnader	-2 894
Telefon u/mva	-5 080
Porto	-2 750
Drivstoff	-702
Bank- og kortgebyr	-4 234
Øreavrunding	16
Velferdskostnader	-2 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-506 607**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	39 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	582
SUM FINANSINNTEKTER	**40 104**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-663 783
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	**-663 891**

NOTE: 14

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Eierskifte - avsatt felleskostnader	5 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 595**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 15 år.

	-18 842	
Opprinnelig 2015	915	
Nedbetalt tidligere	9 015 367	
Nedbetalt i år	1 140 442	
		-8 687 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 687 106**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 472
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 922
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-56 394**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-56 967
Annen påløpt kostnad	-49 313
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-106 279**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅRVOLLIA EIERFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLIA EIERFORENING.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SKTMZ-OWLGX-2ZAZF-F6D81-OCCHE-AILUF

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere ladeinntekter for EL-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere personalkostnader, konsulenthonorarer, kostnader til energi/fyring og andre driftskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet, kr 165 177, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 805 436. Dette tilsvarer ca 1,5 måned fellesinntekter (kr 558 828 per måned i 2025)

Budsjett 2025 Det er budsjettert med kr 1 910 000 til større vedlikehold som omfatter nødvendig utbedring av hovedtavler el, bytte til korrekt type pipevifter, utbedring av garasjeanlegget og utbedring av skadet balkong.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 felleskostnadene fra og med 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet viderefører nåværende Grøntkomité med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024.

12.februar 2025
Grøntkomitéen i Årvollia
arvollia.grontkomite@gmail.com

Bernt Mathisen Bjørn Rusten

Arne Michelsen Mari Mehlen Per Vidar Bredesen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forankre grøntkomiteen for ett år om gangen

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

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

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

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

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

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

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

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

At beboere i de enkelte oppgangene skal koordinere brannsikkerheten og fremkommeligheten i oppgangene mellom seg er etter styrets oppfatning urimelig og uforsvarlig. Det er slett ikke sikkert alle i Årvollia er komfortable med eller ønsker å ta opp ting med naboene sine.

Styret er, uavhengig av om årsmøtet vedtar at det skal være tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene, forpliktet til å ivareta både HMS og brannsikkerhet i Årvollia på det styret til enhver tid anser for å være en forsvarlig måte.

Styret ser at det i noen oppganger finnes områder der man bør kunne oppbevare personlige eiendeler (for eksempel under trappa) og er, når denne innstillingen skrives, i ferd med å kartlegge hvilke områder det er. Styret håper å kunne merke områdene tydelig og foreslå endringer i husordensreglene til neste årsmøte. Styret ønsker derimot ikke at det skal åpnes for fri flyt av personlige eiendeler og selvjustis i hver enkelt oppgang.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endring av husordensreglenes kap 4. avsnitt 3
- Mot Forslag om endring av husordensreglenes kap 4. avsnitt 3

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Husordensreglenes kap.4 avsnitt 3 som lyder: "Trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Parkering av sykler skal ikke foregå i trappeoppgang. Rømningsveier skal ikke blokkeres" endres til "Trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Møblering/hjelpemidler som sittemøbler, barnevogn, rullestol, gåstol tillates så fremt det ikke er til hinder for rømningsveier. Dekorasjon som bilder, gardiner, planter koordineres mellom beboerne i oppgangen. Parkering av sykler skal ikke foregå i trappeoppgang. Rømningsveier skal ikke blokkeres."

2. Husordensreglenes kap.4 avsnitt 3 som lyder: "Trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Parkering av sykler skal ikke foregå i trappeoppgang. Rømningsveier skal ikke blokkeres" endres til "Trappeoppgang skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Møblering/hjelpemidler som sittemøbler, barnevogn, rullestol, gåstol tillates så fremt det ikke er til hinder for rømningsveier. Dekorasjon som bilder, gardiner, planter, samt oppbevaring av personlige eiendeler, koordineres mellom beboerne i oppgangen. Parkering av sykler skal ikke foregå i trappeoppgang. Rømningsveier skal ikke blokkeres."

Sak 11

Forslag om å videreføre grøntkomiteen samt mandat og føringer som ble vedtatt på årsmøtet 26. april 2023 samt

Forslag fremmet av:
Bernt Mathisen, Thor Haldorsen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen, Mari Mehlen og Per Vidar Bredesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at årsmøtet vedtar at Grøntkomitéen og dens arbeid videreføres. Se sak 5 L som ble vedtatt på årsmøtet i Årvollia Eierforening 26.april 2023.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot (nei til) forslaget.

For ordens skyld har styret lagt ved sidene fra fjorårets innkalling til ordinært årsmøte der du kan lese de innsendte forslagene fra Grøntkomiteen (5 J, K, L og M), styrets samlede innstilling til forslagene og komiteens forslag til trefelling. Fjorårets årsmøte vedtok de fire forslagene komiteen sendte inn, styrets innstilling var å stemme mot (nei til) de fire forslagene. Vedlegget til denne saken fremkommer på s. 35 - 54 i innkallingsheftet og styret oppfordrer deg til å lese nøye igjennom vedlegget *før* årsmøtet finner sted.

Styret mener at det er hensiktsmessig med en vesentlig forenkling av administrasjonen og organiseringen av frivillig arbeid knyttet til fellesarealene. Det er helt uproblematisk for styret å refundere utgifter knyttet utvikling og ivaretakelse av våre fellesområder, organisering av dugnader for å forskjønne og pleie grøntområdene herunder plener, bed og busker. Felling og nyplanting av trær er styrets ansvar.

Styret foreslår i år å oppheve årsmøtets vedtak fra 2019 om å opprette en grøntkomité. Se egen saksfremstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet viderefører nåværende Grøntkomité med det mandat og føringer som ble vedtatt på årsmøtet 26.april 2023

Vedlegg

2. Grøntkomiteens saker på årsmøtet i 2023.pdf

Sak 12

Forslag om bytte av låssylinder i bomberommet

Forslag fremmet av:
Vegard Antonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at låssylinder til fellesrommet byttes tilbake slik at alle i sameiet har tilgang. Da vi flyttet inn i 2019 var fellesrommet tilgjengelig med ytterdørsnøkkelen. Det ble stengt rundt 22. februar 2021 ifm malerarbeid og ikke byttet tilbake i etterkant. På forrige årsmøte ble det forsøkt med et vedtak for å få gjenåpnet fellesrommet. Styret svarte med en påstand om at det da måtte gjennomføres utbedringer som medførte kostnader opp mot en million kroner. Forslag til vedtak ble dermed veldig utydelig og i realiteten kun et valg mellom større investeringer for å skape et fellesrom eller ikke. Vi er uenig i at det må påløpe sameiet kostnader da det ikke er ønske om å utbedre for varig opphold eller noe annet som krever utbedring.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot (nei til) forslaget. Det er det flere årsaker til.

Innstilling fra valgkomiteen til ordinært sameiermøte 2025
Årvollia Eierforening

Etter sameiermøtet i april 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

Verv	Navn	Adresse		Valgperiode	
Styreleder	Pernille Sivertsen	Ekstern, innleid		2023-2025	
Styremedlem	Ulf-Bjørne Tanhoff	Årvollia 17		2023-2025	
Styremedlem	Ole Kristian Kvale	Årvollia 11		2023-2025	
Styremedlem	Hanna Dahlsbakken	Årvollia 17		2024-2026	
Styremedlem	Einar Altern Berge	Årvollia 3		2024-2026	
Varamedlem	Are-Nicolai Engehagen	Årvollia 13		2024-2025	

Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år om gangen. De som på sameiermøtet i april 2023 ble valgt for perioden 2023-2025 er på valg nå. Einar Altern Berge ble i fjor valgt for 2 år, men gikk ut av styret i desember da han flyttet fra Årvollia. Varamedlem velges for 1 år om gangen. Are-Nicolai Engehagen flyttet fra Årvollia i fjor høst og fratrådte da sitt verv som varamedlem. Ole Kristian Kvale har meldt fra at han ikke ønsker gjenvalg.

Valgkomitéen innstiller på følgende valg til styret i Årvollia Eierforening:

Styreleder (gjenvalg; for 2 år; 2025-2027)	Pernille Sivertsen (ekstern, innleid)
Styremedlem (gjenvalg; for 2 år; 2025-2027)	Ulf-Bjørne Tanhoff (Årvollia 17)
Styremedlem (for 2 år; 2025-2027)	Ragnhild Stende (Årvollia 9)
Styremedlem (for 2 år; 2025-2027)	Mikkel Grepperud (Årvollia 13)
Varamedlem (for 1 år; 2025-2026)	Kaja Skyrud Skarpnord (Årvollia 15)

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

Dersom de ovennevnte blir valgt på sameiermøtet 23.april vil styret få følgende sammensetning:

Verv	Navn	Adresse		Valgperiode	
Styreleder	Pernille Sivertsen	Ekstern; innleid		2025-2027	Gjenvalg
Styremedlem	Hanna Dahlsbakken	Årvollia 17		2024-2026	Ikke på valg
Styremedlem	Ulf-Bjørne Tanhoff	Årvollia 17		2025-2027	Gjenvalg
Styremedlem	Ragnhild Stende	Årvollia 9		2025-2027	Ny
Styremedlem	Mikkel Grepperud	Årvollia 13		2025-2027	Ny
Varamedlem	Kaja Skyrud Skarpnord	Årvollia 15		2025-2026	Ny

Valgkomitéen består av 3 medlemmer. Valgkomitéen velges også på ordinært sameiermøte, og velges for 1 år om gangen. Nåværende valgkomité består av Jan Erik Aas (Årvollia 27), Mari Mehlen (Årvollia 27), og Per Vidar Bredesen (Årvollia 1). Mari Mehlen og Per Vidar Bredesen har sagt seg villig til å fortsette i valgkomitéen for kommende periode; mens Jan Erik Aas ikke ønsker å fortsette. Ane Øverlie (Årvollia 11) foreslås valgt som nytt medlem i valgkomitéen.

Årvollia, 25.mars 2025
Valgkomitéen i Årvollia Eierforening

Jan Erik Aas Mari Mehlen Per Vidar Bredesen

Kort informasjon om de foreslåtte nye personene til styreverv:

Ragnhild Stende

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

Mikkel Grepperud

Bor i Årvollia 13. Mikkel er 34 år gammel, og har bodd i Årvollia i 5 år. Oppvokst på Kjelsås. Arbeider som tømrer, og har også erfaring som servicetekniker. Han har fagbrev som tømrer, påbygg med allmennfag, semesterstudier innen IT og kultur, samt fagskole innen digitale løsninger i byggebransjen. Mikkel setter stor pris på skogen; opptatt av at alt skal ha en balanse og at alle stemmer skal bli hørt i et bofelleskap. Har ellers en lidenskap for dyr og musikk, og ser frem til å engasjere seg mer i nabolaget.

Kaja Skyrud Skarpnord

Bor i Årvollia 15. Kaja er 28 år gammel, og har bodd i Årvollia i litt under ett år. Opprinnelig fra Solør. Kaja har utdanning i naturbruk og skogfag (master fra NMBU), samt en bachelor i kjemi fra NTNU. Hun arbeider i tilknytning til skogbruksnæringen. Kaja ønsker å bidra til et godt bomiljø i Årvollia og en god drift av sameiet. Kan være aktuell som styremedlem senere. Interesser: Skogen og naturen, jakt, trening, og dans (swing). Kaja har nettopp blitt med i grøntkomitéen i Årvollia.

OM GJENVALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER
Årvollia eierforening (2025-2026)

Styret i ditt boligselskapet har, i samråd med valgkomiteens, inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å innstille Pernille Sivertsen til gjenvalg som ekstern styreleder for en oppdragsperiode på 12 måneder; 23. april 2025 - 23. april 2026. Oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge kandidaten godkjennes *både* oppdraget *og* honoraret som er omtalt i dette vedlegget. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett i fjor høst, vil det medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonoraret i inneværende regnskapsår.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder
Styrelederen skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste.

- 10 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer inkludert forberedelser, innkalling, møteledelse og referat til elektronisk signering
- Ett regnskapsmøte med varighet på inntil 2 timer inkludert forberedelser, innkalling, møteledelse og referat til elektronisk signering
- Elektronisk fakturabehandling sammen med annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets felles e-postadresse (herunder meldinger på vibbo) i samarbeid med resten av styret
- Løpende fordeling av arbeidsoppgaver og ansvarsområder i og mellom styremøter
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsplan
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med budsjettering
- Foreslå justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets årsberetning
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til årsmøtet
- Ett ordinært årsmøte med inntil 3 timers varighet, inkludert forberedelser og gjennomføring samt møteledelse eller presentere styrets forslag for årsmøtet
- Rapport til påtroppende styreleder i 2026 for å sikre god informasjonsutveksling

Styreleder benytter eget utstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy i forbindelse med oppdraget. Styremøter avholdes digitalt eller i egnede lokaler i boligselskapet.

Honorar for oppdraget som ekstern styreleder
Det avtalte oppdraget godtgjøres med et månedlig honorar tilsvarende kr 127 per seksjon per måned i oppdragsperioden (utbetales månedlig i perioden mai 2025 - april 2026). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret, men styreleder blir ikke ansatt og opparbeider seg verken ferie- eller sykepenger, pensjonsrettigheter eller liknende.

Konsulentbistand
Avhengig av boligselskapets behov og etter avtale med styret kan Ekstern styreleder AS bidra til ytterligere oppgaver i boligselskapet. Konsulentbistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' gjeldende satser, per dags dato kr 600 per påbegynte halvtime (eks mva) i alminnelig kontortid for boligselskap som har valgt en ekstern styreleder.

Om kandidaten
Sivertsen har vært ekstern styreleder i Årvollia eierforening siden våren 2022.

Spørsmål til kandidaten?
Sivertsen deltar på årsmøtet og kan besvare eventuelle spørsmål om oppdraget der.

Om Ekstern styreleder AS
Ekstern styreleder AS er et lite konsulentfirma som tilbyr konsulentbistand og eksterne kandidater til styrelederverv i boligselskap i Oslo. Å velge en ekstern kandidat inn i styret bør ikke gå på bekostning av å kunne velge en kandidat som er opptatt av at boligselskapet skal være ryddig, forutsigbart drevet og ha et godt bomiljø.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet
En ekstern styreleder er en profesjonell part i styret med et klart definert oppdrag. Det kan innebære en overgang, for eksempel for boligselskap som er vant til å ha en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert og at vedlikehold, økonomi og HMS blir høyt prioritet.

Også med en ekstern styreleder skal alle henvendelser som angår boligselskapet rettes til styret, enten til styrets e-postadresse arvolliaeierforening@styrerommet.no eller ved å sende melding til styret på vibbo.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 5308 **Selskapsnavn:** ÅRVOLLIA EIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRVOLLIA EIERFORENING

Organisasjonsnummer: 981450140
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Tonsenhagen skole, Aulaen.
Tilstede: 37 seksjonseiere, herav 29 fremmøtte og 8 med fullmakt
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen er valgt som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Tilstede: 37 seksjonseiere, herav 29 fremmøtte og 8 med fullmakt.
Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Torbjørn Eng og Line Opdahl

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 199 300.

Kr 150 000 gjelder styremedlemmene med unntak av den eksterne styrelederen.

Kr 49 300 knytter seg til det årsmøtegodkjente honoraret til den eksterne styrelederen for perioden 2023-2025 som ble vedtatt på det ordinære årsmøtet i 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 199 300. Kr 49 300 ble vedtatt av årsmøtet i 2023 og er utbetalt til den eksterne styrelederen. De øvrige kr 150 000 skal fordeles på resten av styrets medlemmer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om endring av vedtektenes §10

Styrets arbeidsmengde varierer fra år til år og vedtektene bør ta høyde for dette. Arbeidsmengden de siste årene har vært svært stor og den vil trolig forbli slik de neste årene også. Ved å vedta dette forslaget gir årsmøtet valgkomiteen og styret økt fleksibilitet når det gjelder å vurdere hvor mange styremedlemmer som bør innstilles og sitte i styret.

I dag ser styret for seg at det trolig vil være behov for 4-5 medlemmer foruten leder i styret hvert år. Årsaken til at vi foreslår at det skal stå 3-5 er at styremedlemmer kan fratre midt i en periode, altså mellom de ordinære årsmøtene.

I løpet av de siste tre årene har to styremedlemmer fratrådt midt i en periode. Med dagens ordlyd (4 medlemmer) brytes vedtektene så snart et styremedlem fratrer sin rolle i løpet av perioden *med mindre styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte*. Å innkalle til og avholde et ekstraordinært årsmøte er tid- og ressurskrevende, og tid og ressurser er et knapphetsgode i styret. Styret bruker også tid og ressurser å sette nye styremedlemmer inn i styrets arbeid, ansvar og oppgaver. Nye styremedlemmer er selvsagt hjertelig velkommen, og i mange tilfeller vil det være fornuftig og hensiktsmessig å supplere styret når noen trekker seg. Men i andre tilfeller vil det ikke være det. Ved å vedta forslaget gir årsmøtet styret økt fleksibilitet når det kommer til å vurdere hva som bør gjøres når et styremedlem trekker seg midt i en periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 10 endres fra "Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant" til "Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant". Benkeforslag Ane Øverlie, leilighet 75: Tillegg til sak 7: Vedtektsendring angående styrets sammensetning er det ønskelig å øke antall varamedlemmer fra 1 til 2.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å videreføre Grøntkomitéen for kommende arbeidsår

Fremmet av: Bernt Mathisen, Bjørn Rusten, Arne Michelsen, Mari Mehlen, Per Vidar Bredesen

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet viderefører nåværende Grøntkomité med de rammer og føringer som ble vedtatt i sak 5 L på årsmøtet 26.april 2023, samt stadfestet og videreført i sak 11 som ble vedtatt på årsmøtet 24.april 2024.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valg av styre- og varamedlem(mer)

Gjeldende vedtekter (§ 10 Styret, første ledd) slår fast at: «Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer foruten leder, som velges særskilt. I tillegg har styret en vararepresentant. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det er å foretrekke at styret har representanter fra alle leilighetstypene. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 – to – år. Varamedlemmet tjenestegjør i 1 – ett – år.»

Du finner vedlegget til denne saken (valgkomitéen's innstilling) på side 28-29 i innkallingsheftet.

Valg av valgkomité

Se vedtektene § 11 Sameiermøtet, tredje ledd: «Sameiet skal ha en valgkomité som velges av sameiermøtet. Valgkomiteen skal bestå av 3 fysiske personer som velges for ett år. Valgkomiteen skal innstille kandidater til styret og valgkomiteen.»

Protokolltilførsel fra Thor Arnfinn Kleven , leil. 59: Ved avgang av et eller to styremedlemmer, rykker varamedlem(mer) automatisk inn i styret. Styret tar det til etterretning og dette vil bli vurdert ved behov.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Sivertsen

Følgende stilte til valg:
Pernille Sivertsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mikkel Grepperud
Ragnhild Stende

Ulf-Bjørne Tanhoff

Følgende stilte til valg:
Mikkel Grepperud
Ragnhild Stende
Ulf-Bjørne Tanhoff

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Skyrud Skarpnord
Tonje Krakeli Sneen

Følgende stilte til valg:
Kaja Skyrud Skarpnord
Tonje Krakeli Sneen

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Vidar Bredesen
Mari Mehlen
Ane Øverlie

Følgende stilte til valg:
Per Vidar Bredesen
Mari Mehlen
Ane Øverlie

Styreleder	Marie Pernille Sivertsen	23.04.2025	30.06.2026
Styremedlem	Ulf-Bjørne Tanhoff	23.04.2025	30.06.2027
Styremedlem	Hanna Dahlsbakken	01.01.2024	30.06.2026
Styremedlem	Ragnhild Stende	23.04.2025	30.06.2027
Varamedlem	Kaja Skyrud Skarpnord	23.04.2025	30.06.2026
Varamedlem	Tonje Krakeli Sneen	23.04.2025	30.06.2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545962668

Dokument

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRVOLLIA EIERFORENING 23.04.25
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-06 09:33:23 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-05-06 14:59:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Minda Grodås Christiansen (MMGC)
minda.christiansen@obos.no
+47
Signert 2025-05-06 09:54:46 CEST (+0200)

Protokollvitne: Torbjørn Eng (PTE)
torbjorn@typografi.org
+4791600473
Signert 2025-05-06 11:02:06 CEST (+0200)

Protokollvitne: Line Opdahl (PLO)
lineop@gmail.com
+4795758570
Signert 2025-05-06 14:59:37 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Ordensregler
for boligsameiet
Årvollia eierforening

Sist endret på sameiermøte 29.04.2009

1. INNLEDNING

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

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

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

2. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

3. YTRE FASADER

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

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

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

4. FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

5. DYREHOLD

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

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

6. HÅNDTERING AV AVFALL

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

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

7. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

8. PARKERING

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

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

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

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

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

9. GYLDIGHET

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

Tolkning av ordensreglene ved tvister foretas av sameiets styre.

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

-*-

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅRVOLLIA EIERFORENING

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

§1-FORMÅL

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

§2-ORGANISERING

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

§3-RETTSLIG RÅDERETT

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

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

§4-RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§9-MISLIGHOLD OG SKADER

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

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

§10-STYRET

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

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

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

§11-SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§12-FORRETNINGSFØRER

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

§13-MINDRETALLSVERN

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

§14-GENERELLE PLIKTER

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

§15-REGISTRERING AV VEDTEKTENE

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

Oslo, 23 mars 1999

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Storlien
ÅRVOLLIA 15

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524531
8918442

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.87 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20260106 for ÅRVOLLIA 15.

GNR. 87 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.05.1969.

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

24109 m²

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

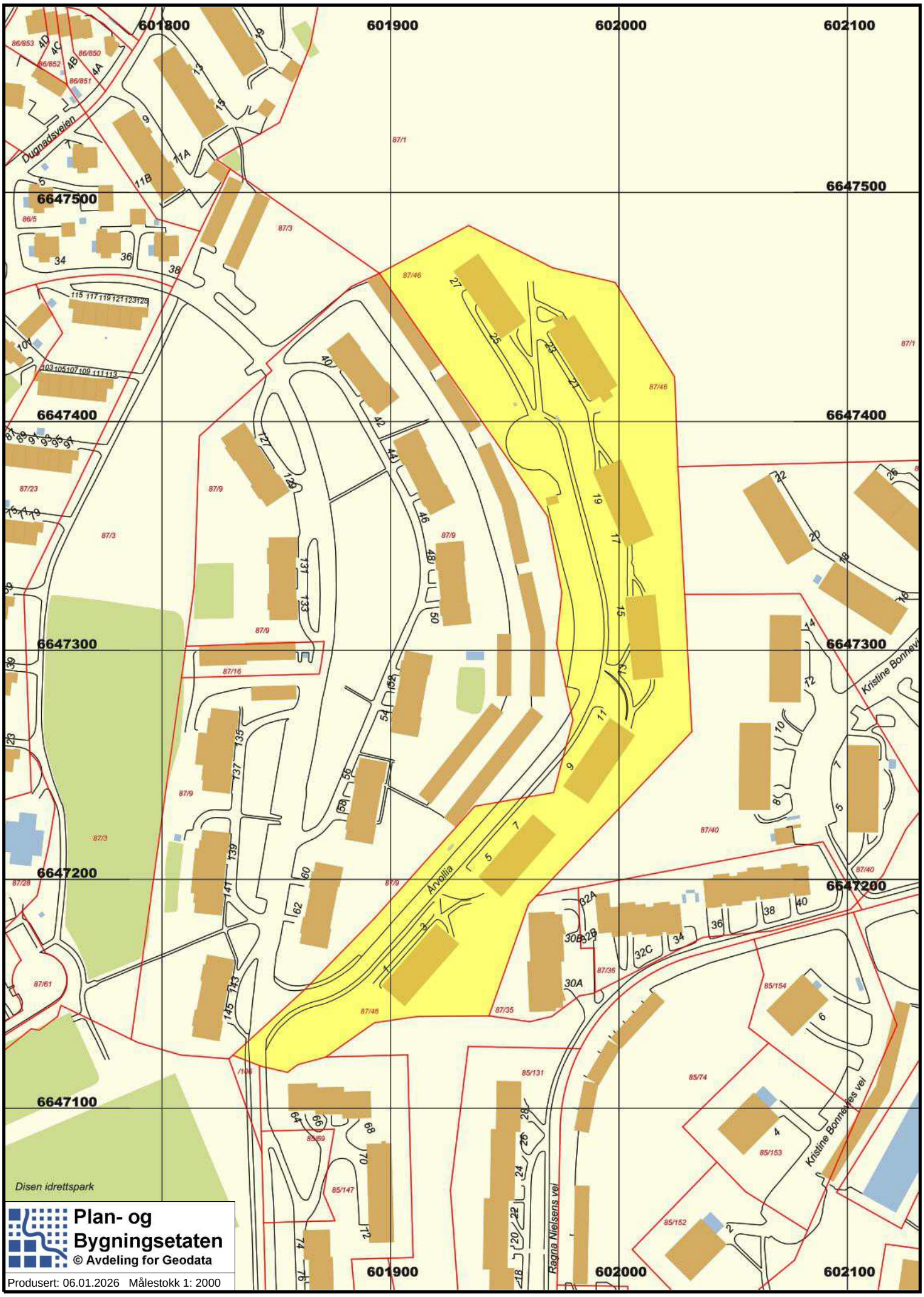
Målestokk= 1: 2000.

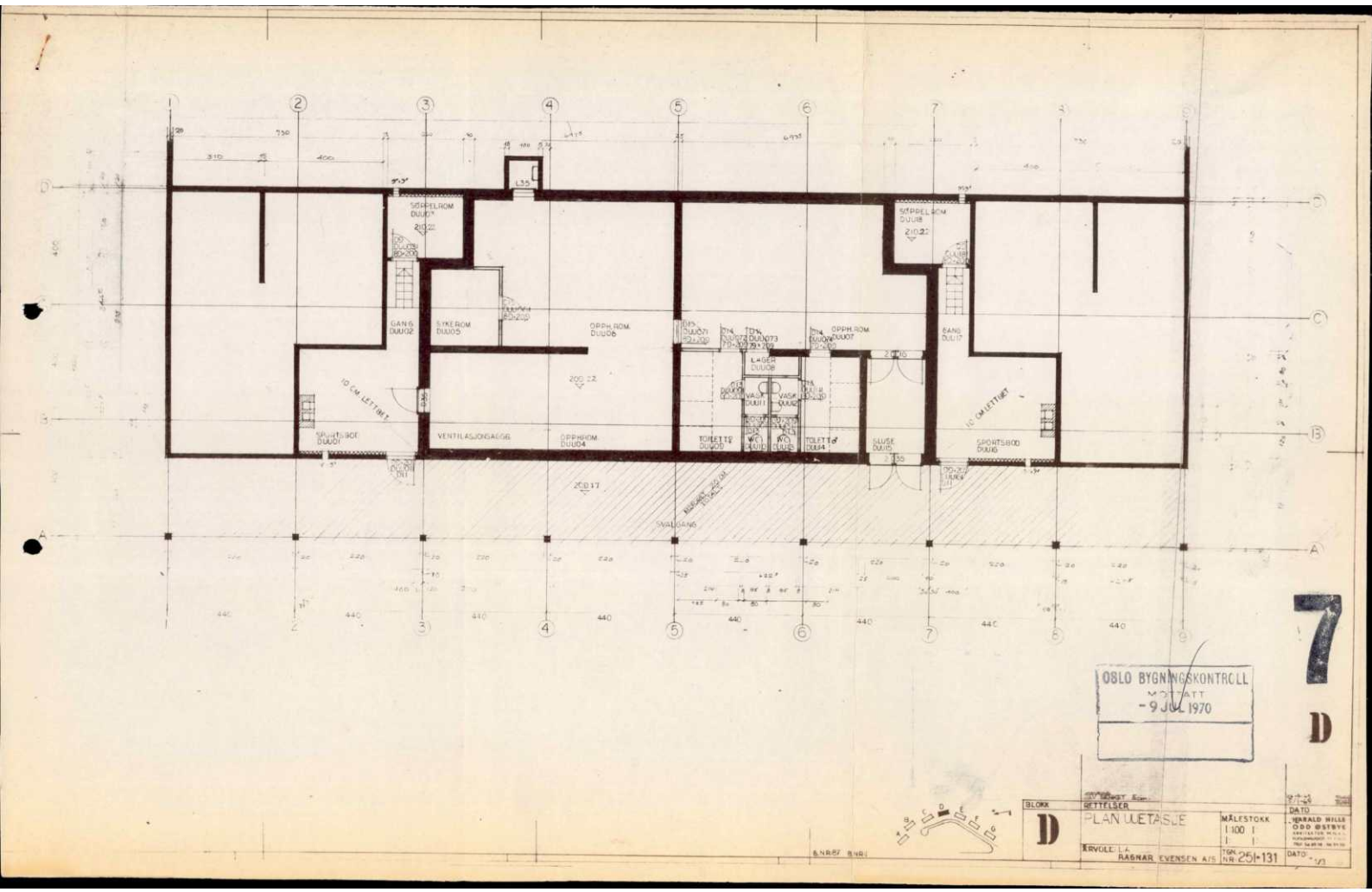
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

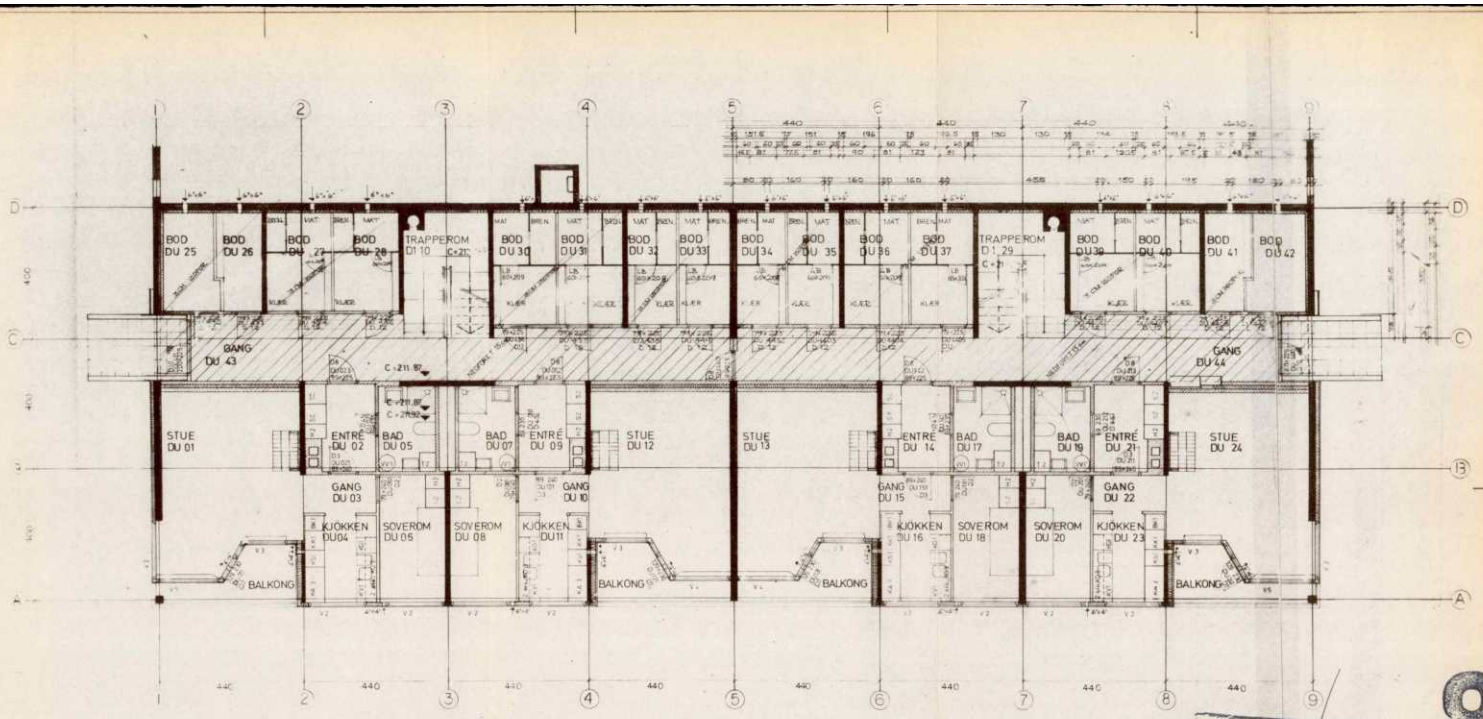

601800
601900
602000
602100
6647500
6647400
6647300
6647200
6647100
Dugnadsveien
Arvollia
Ragna Nielsens vei
Kristine Bonnevies vei
Disen idrettspark
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 2000



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-9 JUL 1970

7
D

BLOKK D	SITTELSER	MÅLESTOKK 1:100	HARALD HILLE OSLO ØSTBYE
	PLANUTTEGNING		
	TRYGVE LA. RAGNAR EVENSEN A/S	TEGN.NR 251-131	DATO



OSLO BYGNINGSKONTROLL
ATT
- 9 JUL 1970

8
D

BLOKK D

BETTELSER

PLAN UETASJE

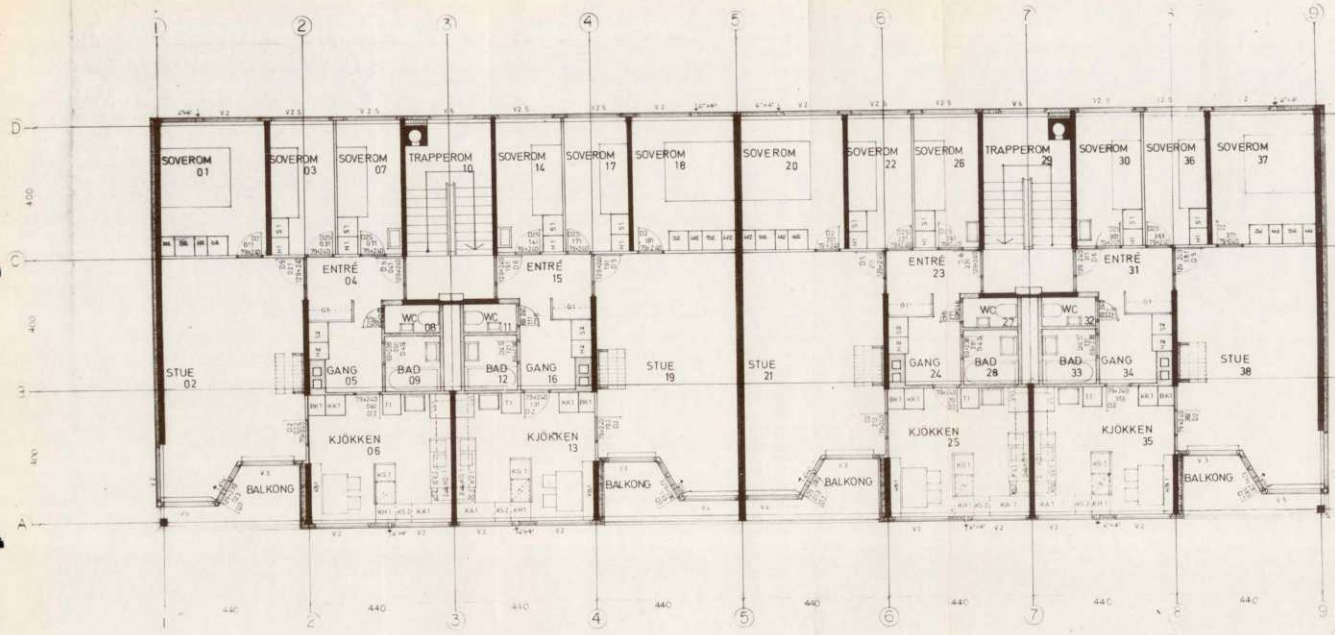
MÅLESTOKK 1:100

TEGN. NR 251-132

DATO

HARALD HILLE ODD ØSTBYE

TRYVOLL-LIA RAGNAR EVENSEN A/S



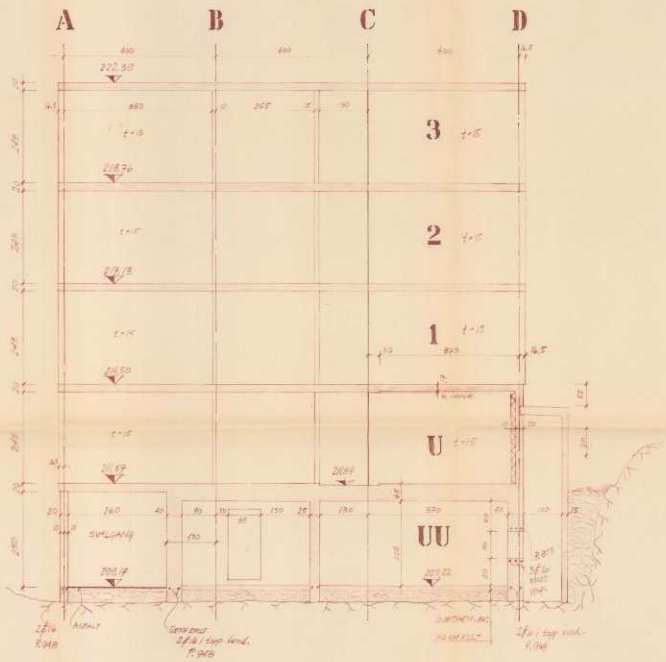
9

CDEFG

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-9 JUL 1970

BLOKK	ENDRINGER		DATO
DEFG C	PLAN ETASJE	MÅLESTOKK 1:100 I A 1	HARALD HILLE ODD ØSTBYE
ARKITEKT	RAGNAR EVENSEN A/S	TEGN. NR. 251-133	DATO

6 NR 87 8 NR 1



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STADSE KONTROLLERT 17/6 - 1969
Sjur Tønsberg
Ansvarshavende må påse at bestemmelser, tegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUN 1969

C	ALTA PLAN KONTR.		
B	DET TRYGT		
A	DELER OVRE ALTER		
MOD	BESTED	DATO	SIGN

ÅRVOLL – LIA

Blokk D

SNITT MLM AKSE 30G 4

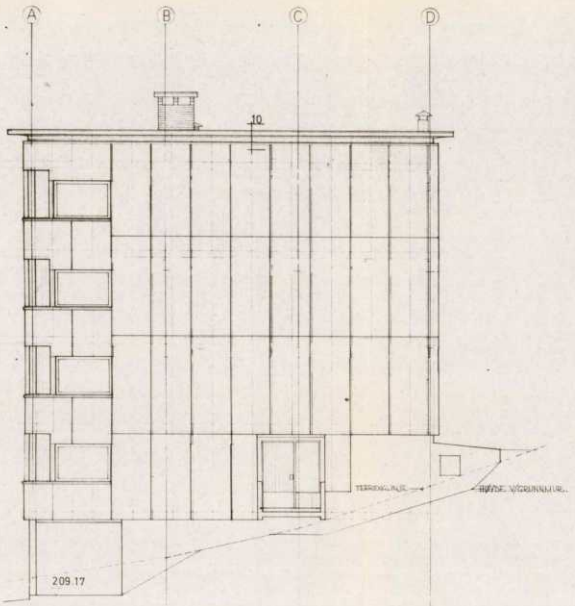
M 1:50

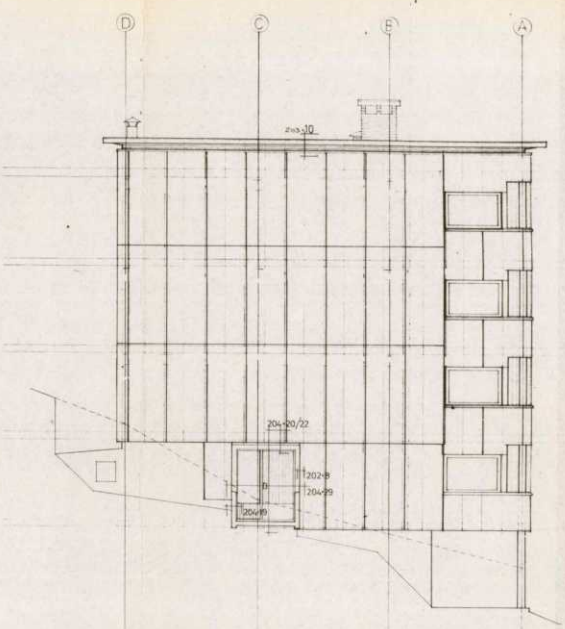
DATO 12.6.69

TEGN. KONTR.

67074 – 58 C

BORRING & ROGNERUD A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK - OSLO - HAMAR





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-9 JUL 1970

10
D

BLOKK D

INNHOLD: FASADER NORD OG SØR

TEGNET: RAGNAR EVENSEN A/S

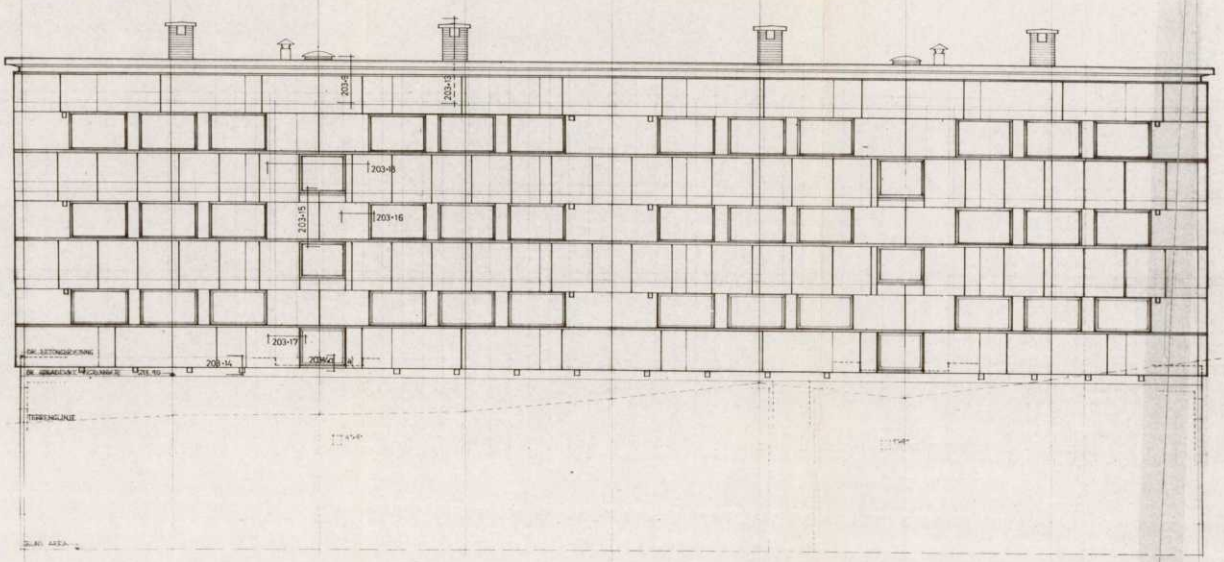
ARK.NR. 25-135

DATO 1/7-69

HARALD HILLE ODD ØSTBYE

9 8 7 6 5 4 3 2 1

222.39
219.76
217.13
214.50



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUL 1970

11
D

BLOKK	INNHOLD/RETTELSER	MÅLESTOKK	DATO
D	FASADE ØST	1:100	HARALD HILLE OSLO ØSTBYE
	ERVOLL LIA RAGNAR EVENSEN A/S	TEGN. NR. 25-137	DATO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (jnr.68/1212)

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

Byggherre

Ragnar Evensen A/S,
Tollbugt.25,

Oslo 1.

Anmelder:

Ingeniör Lars Myhre,
Solligt.2,

Oslo 2.

GA/SP

Dato
27.oktober 1971

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

Forbehold:

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

Bygningsinspektør
G. Amundsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

14 MAY 2004

Dato:

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

Byggeplass:	ÅRVOLLIA 13-15	Eiendom:	87/46/0/0
Tiltakshaver:	Årvollia Eierforening v/Bernt Mathisen	Adresse:	Årvollia 19, 0591 OSLO
Søker:	Bygg-Tech AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gt. 50B, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLIA 13-15

. Jfr. Plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Nils Hjermann
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK

KOPI

Oslo, den 30. juni 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 87. bnr. 1. Blokk D, Årvollia 13-15, Oslo 5

Journalnr.
68/1212

Avsluttende synsforretning
15.6.1972.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

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

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

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

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

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

.....
Distriktsingeniør
Kr. Andersen.

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 87 Bnr 46 Fnr 0 Snr 55

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 551 231
Som sekundærbolig:	kr 6 204 924

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Årvollia 15, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247307**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **55**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 192 kWh**

Årvollia 15, 0591 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

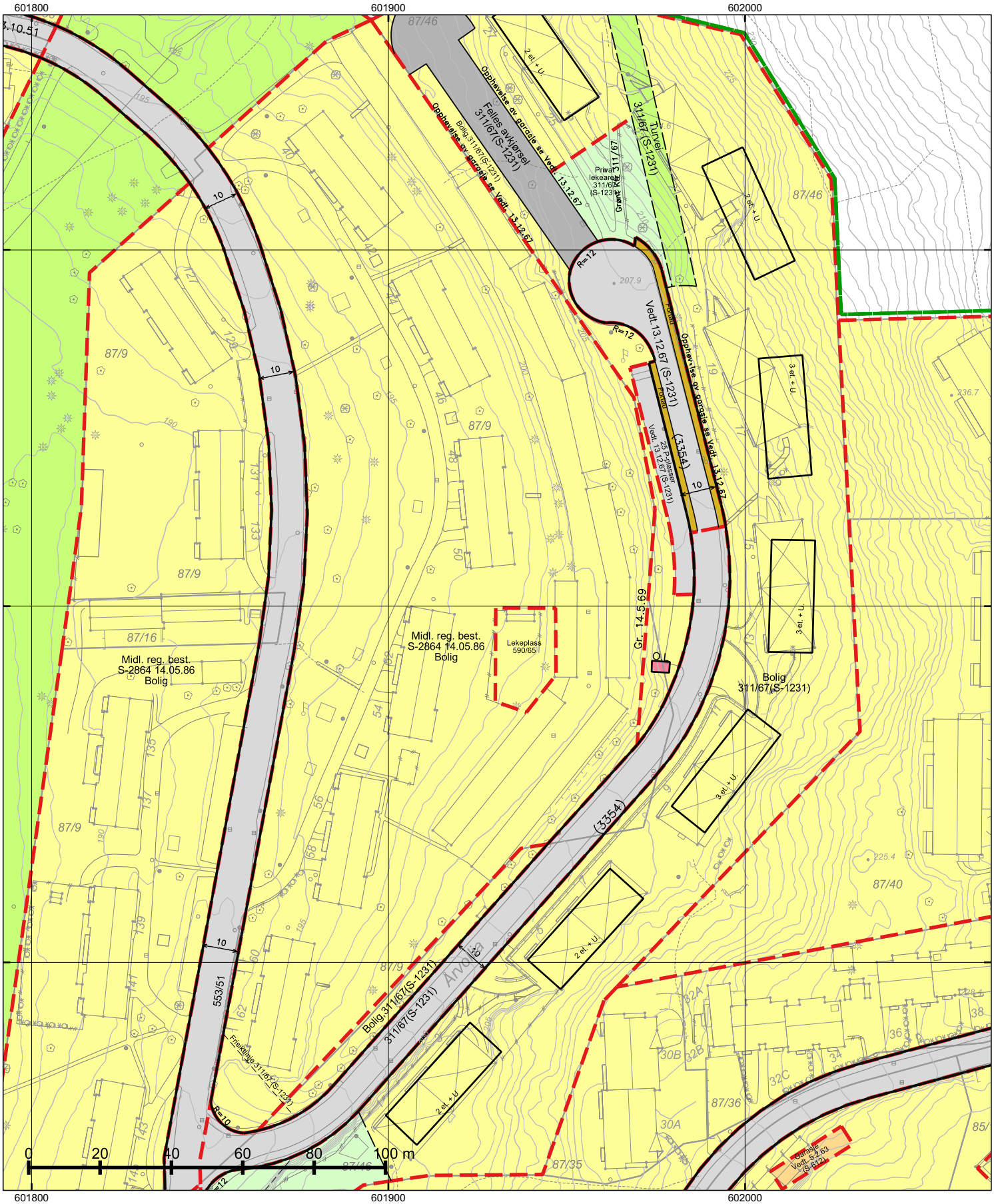
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

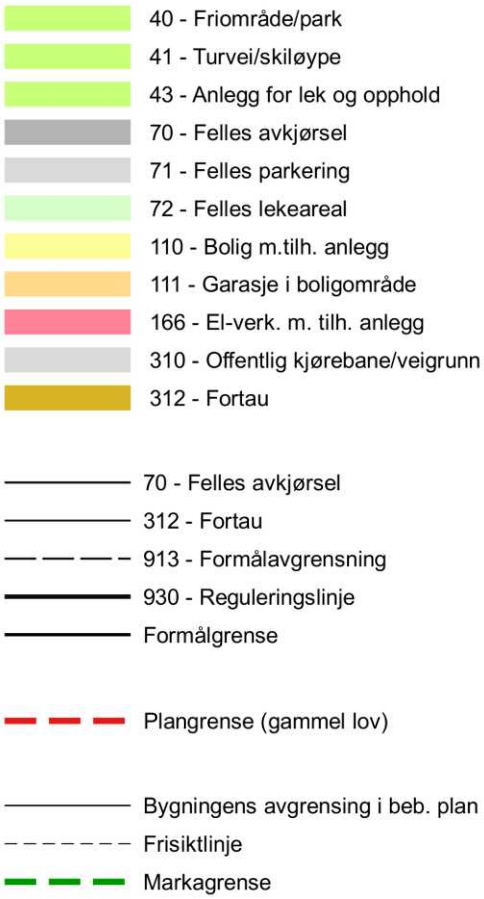
PlottID/Best.nr: 151341/ 86524531
Adresse: Årvollia 15
Gnr/Bnr: 87/46

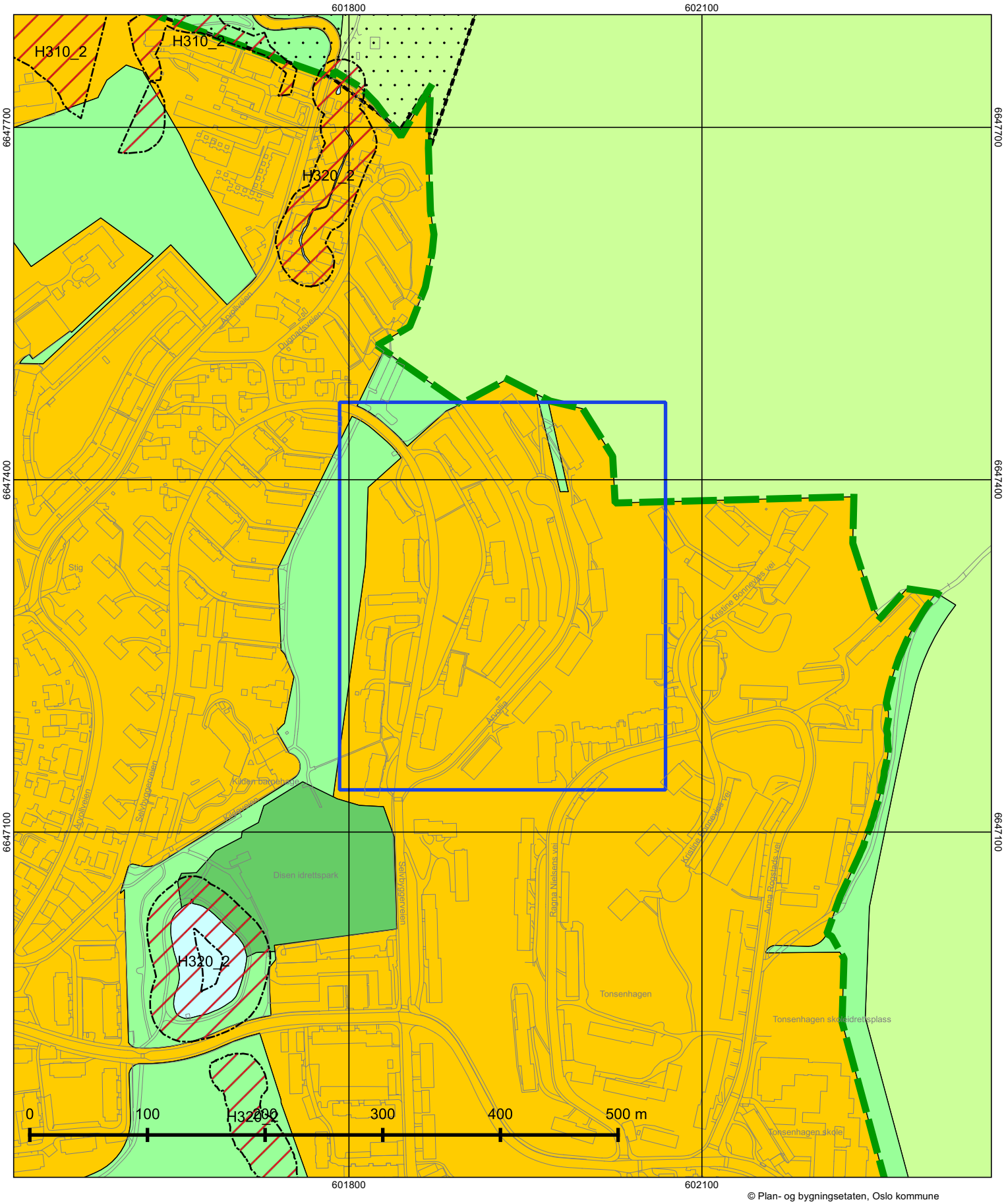
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151341/86524531
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

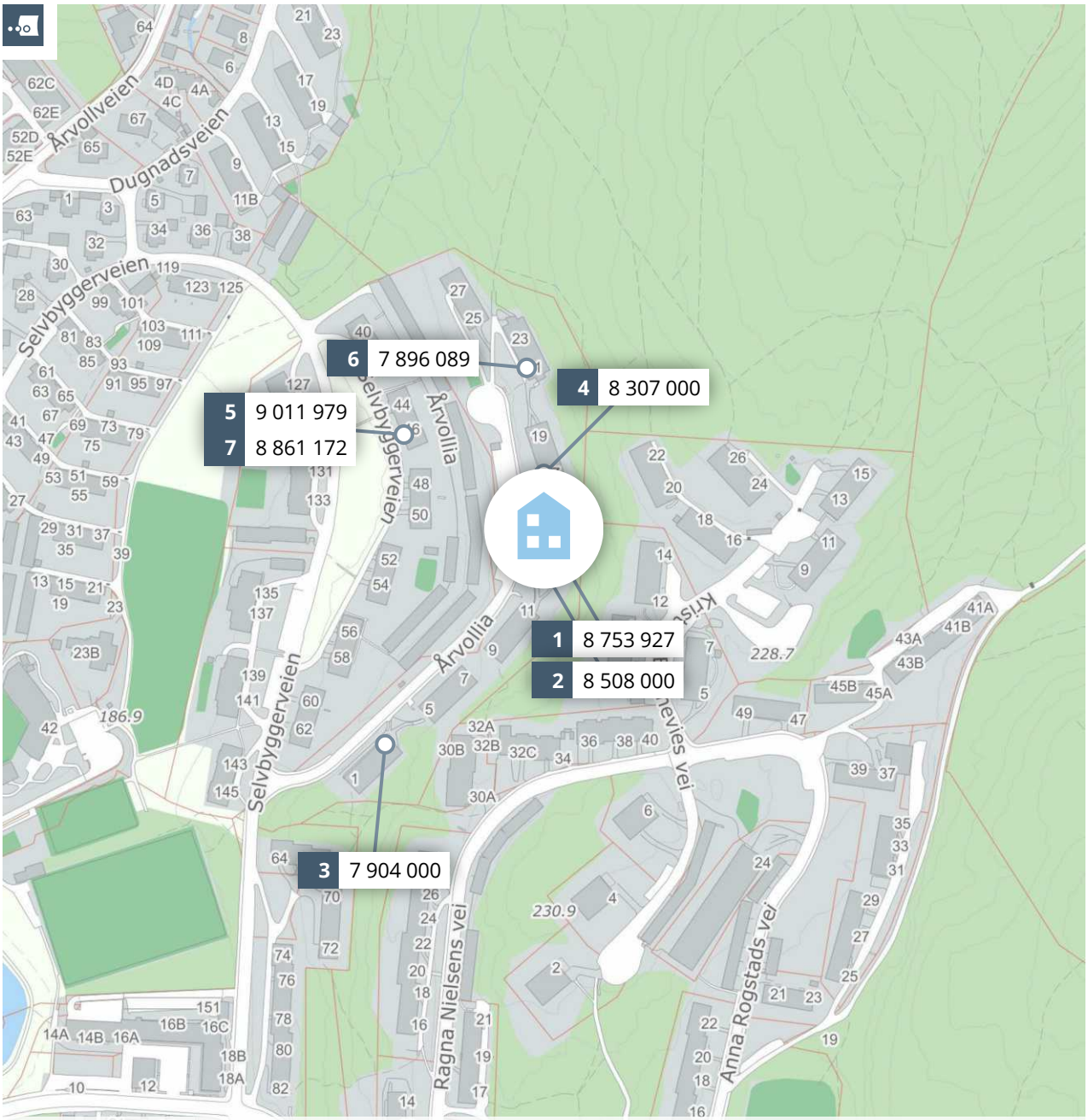
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



Meglers verdivurdering

ÅRVOLLIA 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 25.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Storlien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollia 15, 0591 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 87 BNR 46 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

7 500 000

90 000	7 590 000	82 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	6 399
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Årvollia 15				20.09.2024	8 480 000	**8 650 000**	103 927	8 753 927	**95 151**
	92 m²	1970	4. etg	2 sov						
2	Årvollia 13				12.08.2024	8 350 000	**8 400 000**	108 000	8 508 000	**94 533**
	90 m²	1970	4. etg	3 sov						
3	Årvollia 3				25.09.2024	7 980 000	**7 800 000**	104 000	7 904 000	**87 822**
	90 m²	1970	2. etg	3 sov						
4	Årvollia 17				20.08.2024	7 800 000	**8 200 000**	107 000	8 307 000	**89 323**
	93 m²	1970	3. etg	3 sov						
5	Selvbyggerveien 46				11.06.2025	8 600 000	**9 000 000**	11 979	9 011 979	**85 828**
	105 m²	1953	2. etg	4 sov						
6	Årvollia 21				29.04.2025	7 400 000	**7 810 000**	86 089	7 896 089	**94 001**
	84 m²	1969	2. etg	2 sov						
7	Selvbyggerveien 46				16.09.2025	7 900 000	**8 850 000**	11 172	8 861 172	**84 392**
	105 m²	1953	1. etg	3 sov						

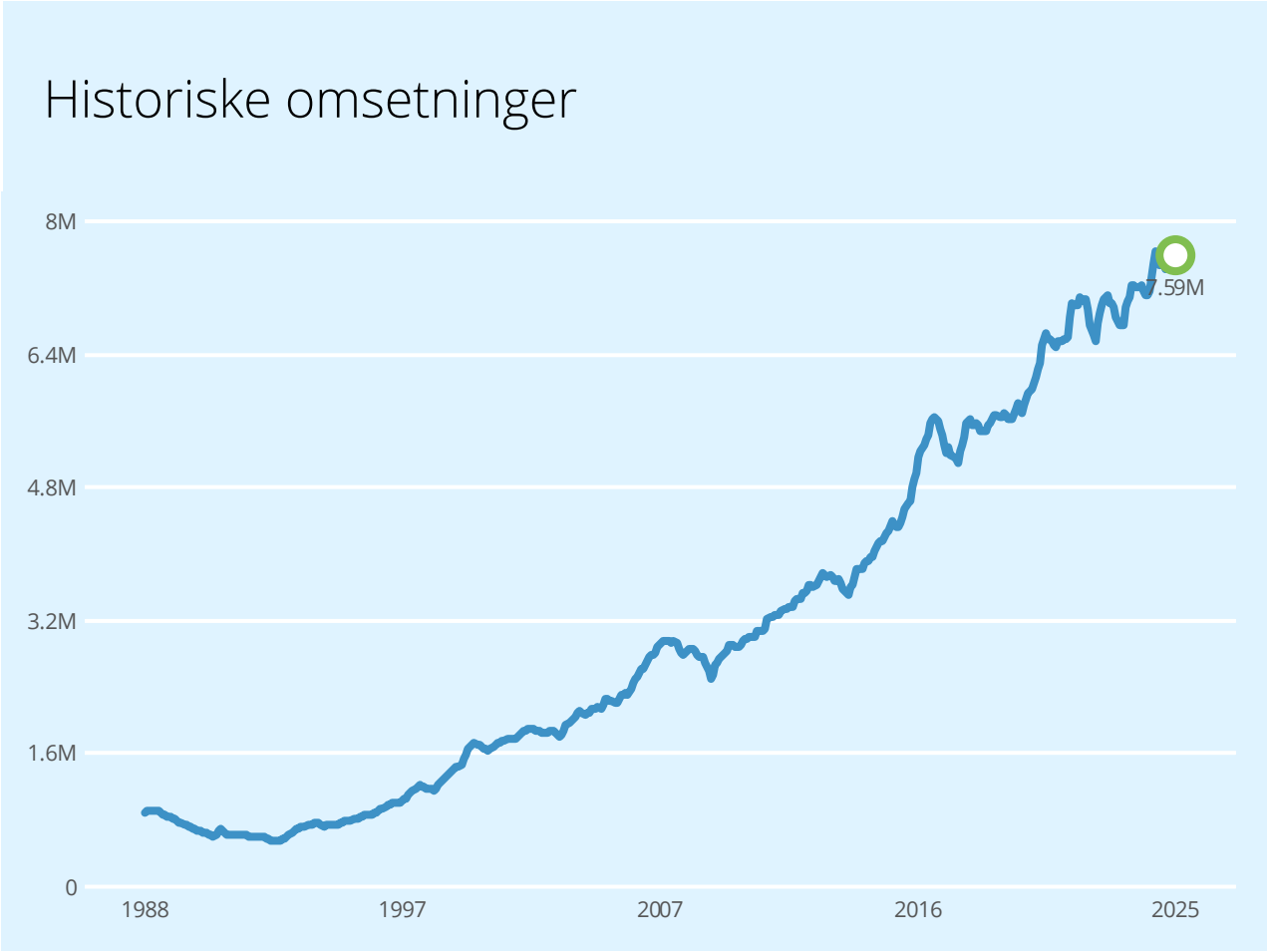
4-roms med svært attraktiv beliggenhet på Tonsenhagen - Helt inntil Lillomarka, og med fantastisk utsikt.
Boligen er pen og velholdt, men med noe eldre standard på kjøkken og bad, slik at mange vil gjøre oppgraderinger. Flere muligheter for endring av planløsning. Stille og rolig beliggenhet, uten innsyn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Garasje, anneks

3 Blokk

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Garasje, anneks

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.1989		03.03.1989	-	1 085 000	-	1 085 000	12

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Er for lenge siden til at det kan hensyntas. Boligen trenger oppgradering.

Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

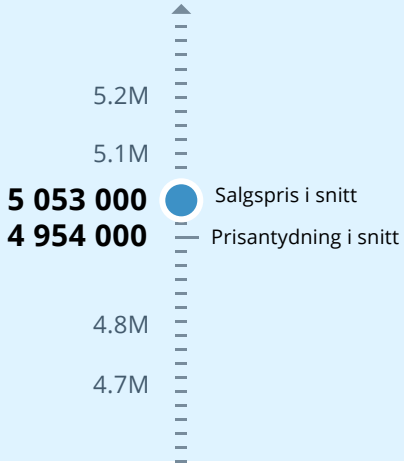
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

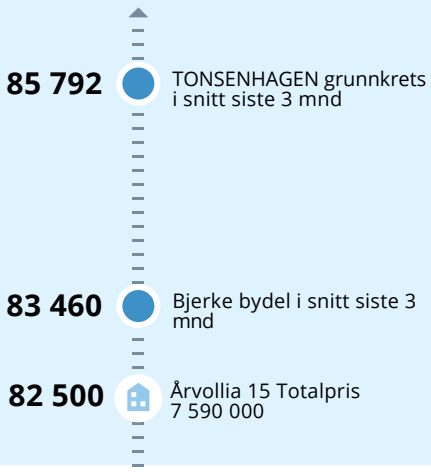
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Årvollia 15

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	22 min 2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.3 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.3 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	5 min 0.5 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	6 min
Rema 1000 Årvoll	16 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	16 min
Apotek 1 Tonsenhagen	6 min
Linderud Vinmonopol	18 min

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	5 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	5 min
EVO Årvoll	13 min
Fitness24Seven Bjerke	18 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

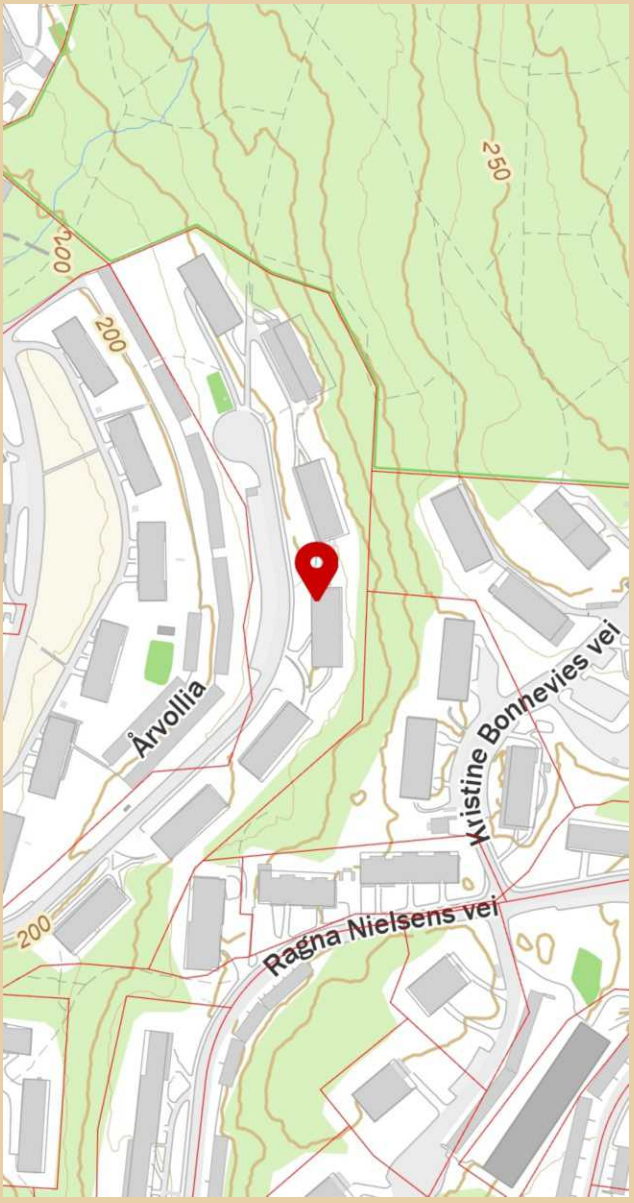
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årvollia 15, 0591 Oslo
Gnr. 87, Bnr. 46, Snr. 55, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251068

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
