PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ÅRVOLLIA 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Reguleringskart

Vedtekter

Husordensregler

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Årvollia 9, 0591 OSLO

OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 46, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12309-26024 **Referansenummer:** FA8027

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Fredrik Hauki

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

HAUKI
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki
Uavhengig Takstingeniør
frha@taksator.no
918 35 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet med balkong: - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra 2003.
Balkongdør med isolerglass fra 2003.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 9,7 m², med spaltegulv av tre.
Strømuttak, lysarmatur og markise montert.
Rekkverk i stål- og plate utførelse målt til 0,95 m.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med fasadeplater.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flat tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Stuen har utgang til balkong i betong- og stålkonstruksjoner.

Eier disponerer bod i 1. etasje merket 5 på 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom unntatt entré, garderoberom, bad og toalett som har fliser.
Gulvvarme i entré, bad og toalettrom.

Vegger med malt tekstilstrie og malt strie i de fleste rom, malte flater i kjøkken og fliser i bad og toalettrom.

Himlinger med malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i bad og toalettrom.

Romhøyde målt i stue er 2,41 m.
Garderobeskap soverommene.

Etasjeskillere i betong.

VÅTROM Gå til side

Badet ble modernisert i 2008 og har fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme, dusjhjørne og vaskesøyle.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2008 med lakkerte fronter, laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator tilsluttet kanal/ ventilasjonssystem. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalett med veggmontert servant, speil og veggmontert klosett.
Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg/himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad.
Interne avløpsrør i plast.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad, toalett og via kjøkkenventilator.
Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Oppvarming med gulvvarme i entré, bad og toalett og panelovner ellers.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2007.

Sikringsskap i trapperom har 12 fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

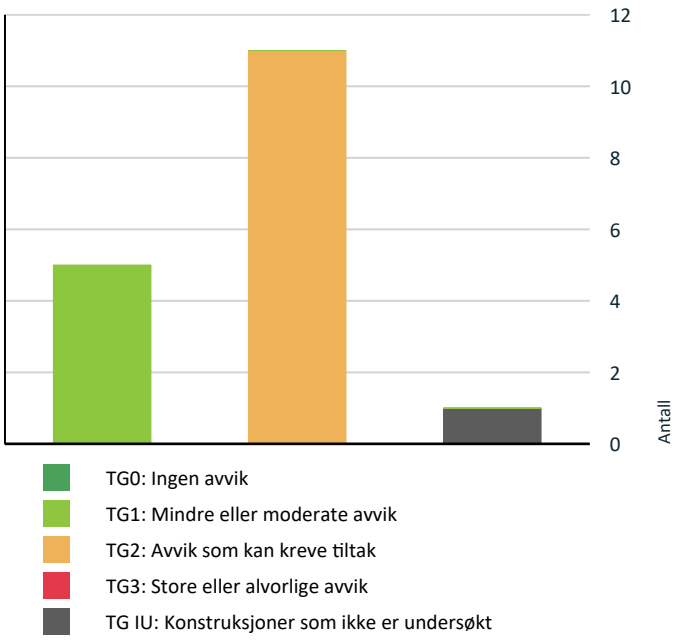
3-roms selveierleilighet med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom barnerom er fjernet for å danne ett større soverom og deler av gang er innlemmet i baderommet. Dette er ikke byggemeldt, men det kreves normalt ikke godkjenning ved endring fra hoveddel til hoveddel, og har sjelden en konsekvens ovenfor plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
1970

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2003.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at de fleste vinduer er ca. 23 år og befinner seg i intervallet av normal forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

TG 2 Dører

Balkongdør med isolerglass fra 2003.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at balkongdør er ca. 23 år og befinner seg i intervallet av normal forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da balkongdør har en alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye balkongdører.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 9,7 m², med spaltegulv av tre.
Strømuttak, lysarmatur og markise montert.
Rekkverk i stål- og plate utførelse målt til 0,95 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets/borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med fasadeplater.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flat tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Stuen har utgang til balkong i betong- og stålkonstruksjoner.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett i alle rom unntatt entré, garderoberom, bad og toalett som har fliser.
Gulvvarme i entré, bad og toalettrom.

Vegger med malt tekstilstrie og malt strie i de fleste rom, malte flater i kjøkken og fliser i bad og toalettrom.

Himlinger med malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i bad og toalettrom.

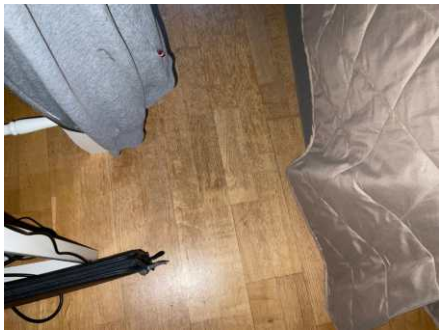
Romhøyde målt i stue er 2,41 m.
Garderobeskap soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, riper, hakk og merker i gulvene, spesielt i hovedsoverom og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene, men gulvet er moden for overflatebehandling, eventuelt utskifting.



Slitasje i gulv

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved nivellering av gulv i 2 tilfeldige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 22 mm i stue og 12 mm i kjøkken.
Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

TG 2 er gitt høydeforskjell over 14 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Felles teglsteinspipe med vedinnsats i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse Jevnlig trenger smøring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til stue og soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er funksjonelle men modne for justering og vedlikehold. Ved videre bruk slik de står vil børblader og karm påføres mer slitasje.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Dørtelefon installert.

Signalutstyret er ikke funksjonstestet av takstmann, men det ble ikke opplyst om feil ved etterspørsel.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble modernisert i 2008 og har fliser på gulv og vegger, standard innredning, integrert himlingsbelysning, gulvvarme, dusjhjørne og vaskesøyle.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet utover noe faktura og arbeidsbeskrivelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himlingsflate med integrert himlingsbelysning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på skadelig/unormal fukt.
Gulv måles ikke da membran ofte ligger utenfor rekkevidde og varmekabler samt armeringsjern gir falskt utslag på fukt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv samt termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 9 mm, noe som er mindre enn anbefalte (preakseptert) 25 mm.
Fall på gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt.

Vann som havner utenfor dusjhjørnet blir liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av fall anbefales.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring, lokalisert ved klosett.
Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjhjørne.

Membranløsningen er ukjent men det forventes at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåter. Det er synlig tegn til smøremembran på vannrør ved rørføringer under vask men dette er ikke konstatert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er ca 18 år gammel og er i intervallet av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel heldekkende servant på underskap med folierte fronter, speil, lysarmatur og veggmontert klosett. Dusjhjørne med svingbare rette dusjdører, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i klosettet. Det er ikke tegn til utettheter ved denne sprekken og avviket er derfor vurdert som estetisk avvik.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kuppel på lysarmatur er knust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Tilluft under dørblad.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert luftinntrekk fra luke ved innkassing av sisterne. Dette tyder på utettheter ut mot rørkasse/ rørføring som også medfører "kortslutting" av ventilasjonen i rommet, som igjen reduserer luftutskiftningen i resterende oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser og eventuelt tetting bør utføres.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med lakkerte fronter, laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator tilsluttet kanal/ ventilasjonssystem. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det ble funnet feil på befaringsdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/avstenging av vann i kjøkkenbenk og komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann eller lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Det er noe forventet slitasje og bruksmerker på innredning.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem.

Ved bruk av røykapparat under ventilator, så røyk ut til å trekke tilfredsstillende opp i ventilator.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalett med veggmontert servant, speil og veggmontert klosett.
Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg/himling.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne eller lekkasjevarsler med automatisk vannavstenger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lekkasjevarsler med automatisk vannavstenger for å hindre skader i konstrukksjon ved en eventuell lekkasje fra utstyret.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannfordelerskap mangler sprutsikrings plate. Skapet har ikke kursfortegnelse.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprutsikring bør monteres for å sikre at vann ledes i rør ut til sluk og hindre at vann spruter ut i kjøkken og på gulv ved en eventuell lekkasje.

Det anbefales å installere endetettere. Dette for at eventuell lekkasjevann fra vannrør ikke skal gå ut på gulv i kjøkken men heller til vannfordelerskap i rom med sluk.



Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad, toalett og via kjøkkenventilator.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Avtrekk ble testet med røykapparat ved avtrekksventil(er) og røyken trakk tilsynelatende ut av boligen.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med gulvvarme i entré, bad og toalett og panelovner ellers.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier kjenner ikke til feil ved varmekabler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2007.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Bereder grenser til TG 2 grunnet alder 19 år men er gitt TG 1 da den er under 20 år gammel.





Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trapperom har 12 fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier er ikke kjent med arbeider utført i regi av tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Bad og kjøkken ble modernisert i 2008. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på dette.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

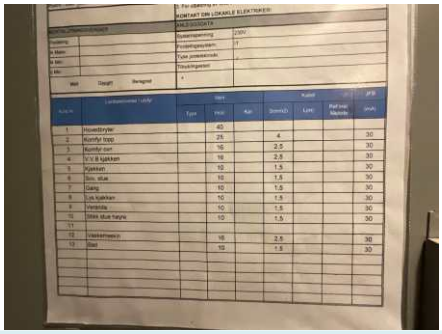
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider utført av tidligere eier eller på arbeider utført i eiers bodtid.







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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Branncelle kan være brutt ved rørinntak ved klosett på bad da det kommer endel luft inn fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Nærmere undersøkelse og eventuelt tetting av åpning ved/rundt rørføringer på bad bør utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

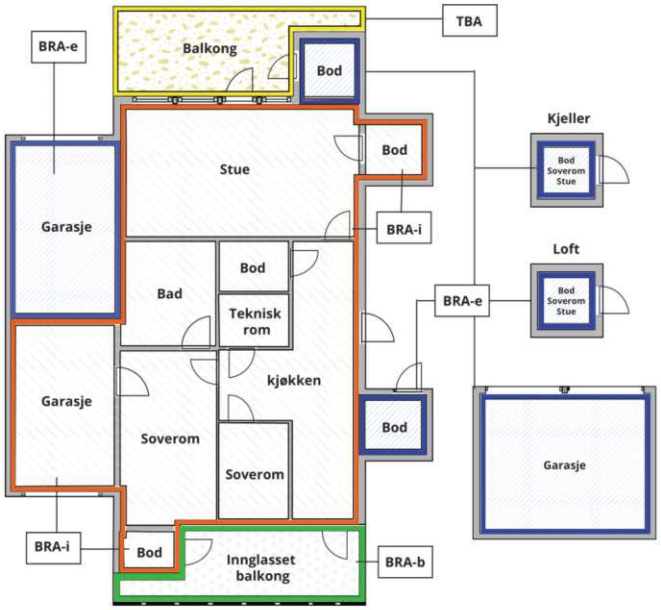
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	92			92	10
1. etasje		6		6	
SUM	**92**	**6**			**10**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, garderobe		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 9,7 m².
Romhøyde målt i stue er 2,41 m.
Eier disponerer bod i 1. etasje merket 5 på 6 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom barnerom er fjernet for å danne ett større soverom og deler av gang er innlemmet i baderommet. Dette er ikke byggemeldt, men det kreves normalt ikke godkjenning ved endring fra hoveddel til hoveddel, og har sjelden en konsekvens ovenfor plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført vedlikehold av vegg- og himlingsflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Arne Michelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	46		73	24095.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årvollia 9

Hjemmelshaver
Michelsen, Arne Conrad og Michelsen, Ida Margrethe

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Årvollia Eierforening	1 / 101	OBOS Eiendomsforvaltning AS	981450140

Felles formue
Kr. 10 716 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 85 404 01.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med nordvestvendt balkong, sentralt beliggende i attraktivt og populært boområde på Tonsenhagen, bydel Bjerke i Oslo.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn samt offentlig kommunikasjon.
Marka som nærmeste nabo med blant annet lysløype, slalåmbakke og kjempefine turmuligheter sommer som vinter.
Badedam like ved. Kort gangavstand til dagligvarebutikk på Tonsenhagen torg samt Linderud Senter.
Årvoll gård med diverse aktiviteter for voksne og barn like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 24,095m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, variert beplantning og sittegrupper.
Eier disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader per måned: 6 715,15,-
Herav:
vedlikholdsfond 245,36
Felleskostnader 6 469,79

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1970 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Sameiet består av 101 seksjoner.
Tak ble tekket om i 2016. Det ble samtidig montert nye beslag og overlysvinduer.
Nytt kabelnett for TV og internett ble installert i 2015.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	542065			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Primera | Oppdragsnr.: 125260004

Adresse: Årvollia 9

Postnr.: 0591 | Sted: OSLO

Når kjøpte du boligen? 2008 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 17 År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Arne | Etternavn: Michelsen

Selger 2 Fornavn: Ida M | Etternavn: Michelsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Pusset opp bad og wc i 2008.

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse: 2008 Pusset opp, Ny innredning, fliser

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: lagt membran i gulv.

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse: Rørlegger Thoen Rør service - Flislegger Glen Durden selvstendig næringsdrivende

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse El sjekk 2009 ca.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

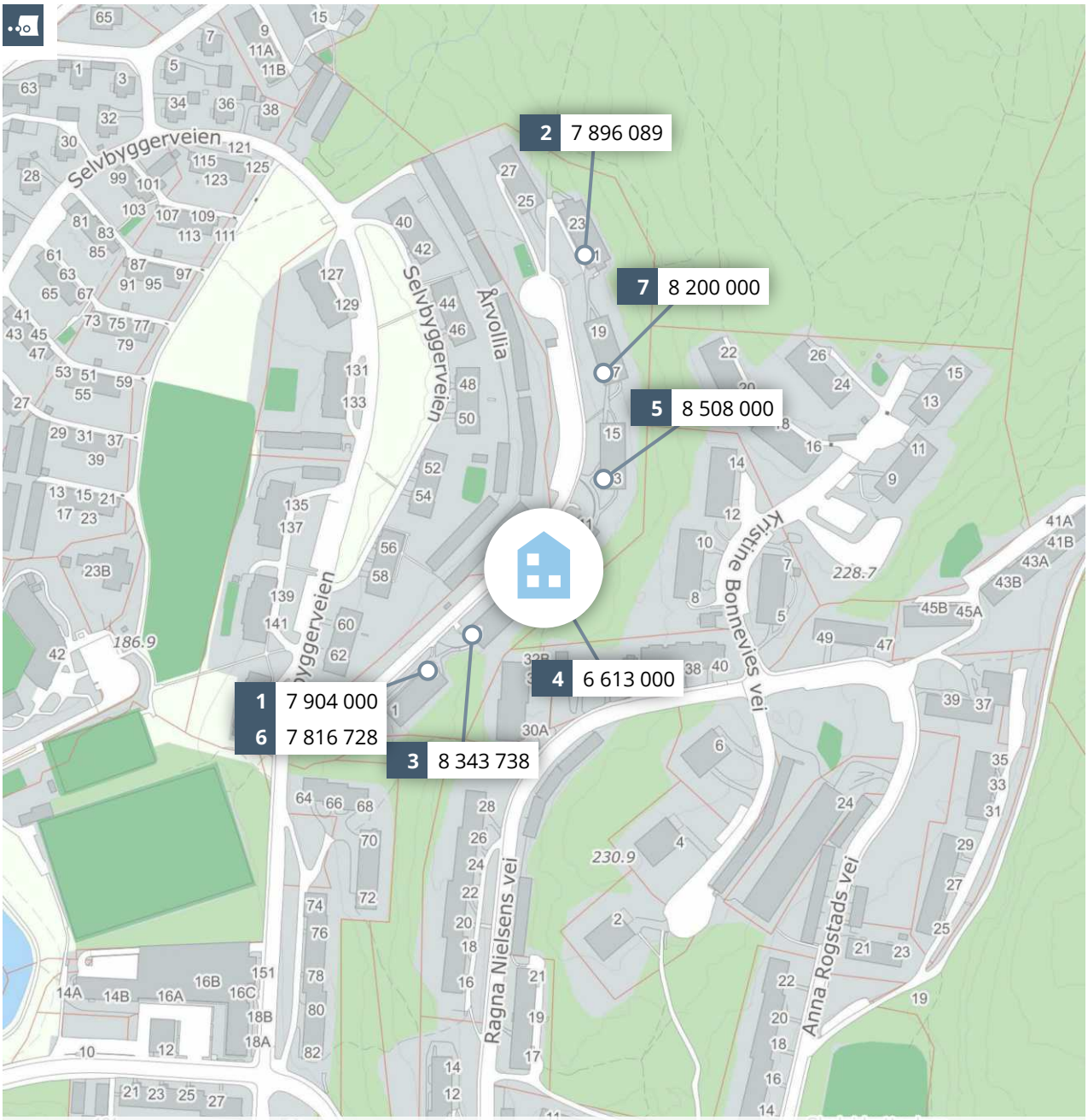
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13/1-26		Sted OSLO

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



Meglers verdivurdering
ÅRVOLLIA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 28.01.2026

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollia 9, 0591 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 87 BNR 46 FNR 0 SNR 73 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

7 500 000

80 404	7 580 404	82 396
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	6 715
Formue	10 716
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Årvollia 3 90 m²	1970	2. etg	3 sov	25.09.2024	7 980 000	**7 800 000**	104 000	7 904 000	**87 822**
2	Årvollia 21 84 m²	1969	2. etg	2 sov	29.04.2025	7 400 000	**7 810 000**	86 089	7 896 089	**94 001**
3	Årvollia 5 91 m²	1970	3. etg	3 sov	05.08.2025	8 300 000	**8 250 000**	93 738	8 343 738	**91 689**
4	Årvollia 9 91 m²	1969	3. etg	3 sov	11.01.2024	6 100 000	**6 500 000**	113 000	6 613 000	**72 670**
5	Årvollia 13 90 m²	1970	4. etg	3 sov	12.08.2024	8 350 000	**8 400 000**	108 000	8 508 000	**94 533**
6	Årvollia 3 91 m²	1970	3. etg	3 sov	31.08.2023	7 900 000	**7 700 000**	116 728	7 816 728	**85 898**
7	Årvollia 17 92 m²	1970	3. etg	3 sov	25.11.2024	-	**8 200 000**	-	8 200 000	**89 130**

Lys og gjennomgående 3(4)-roms endeleilighet på hele 92 kvm.
Velkommen Årvollia!
Svært populær og attraktiv beliggenhet i blindvei inntil markagrensen.

Leiligheten er lys, gjennomgående og velholdt.
Bad, separat wc og kjøkken er oppusset i 2008.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles anlegg med elbillader.

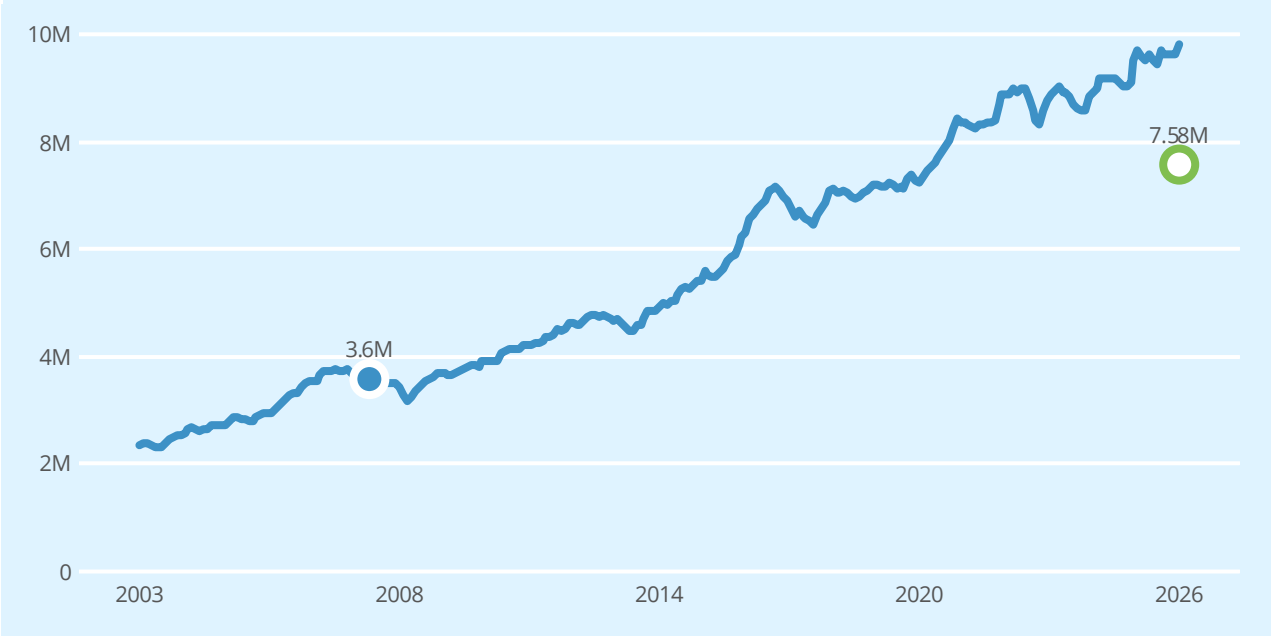
2 gode og generøse soverom. Solrik balkong med herlig utsikt i flere retninger!2

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

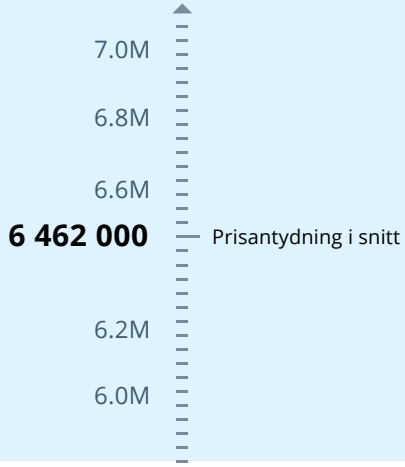
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2008	18.02.2008	09.05.2008	3 100 000	3 325 000	274 110	3 599 110	12

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ihht andre leil i sameiet og standard og beliggenhet skal dette være en reel utropspris.

Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

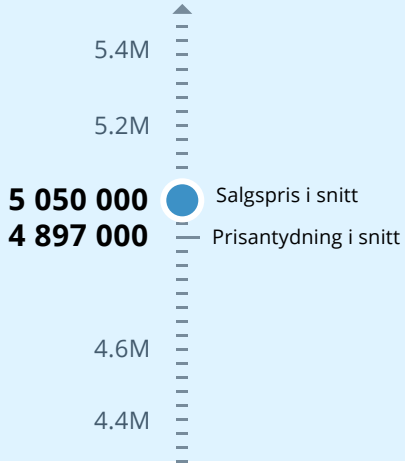
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

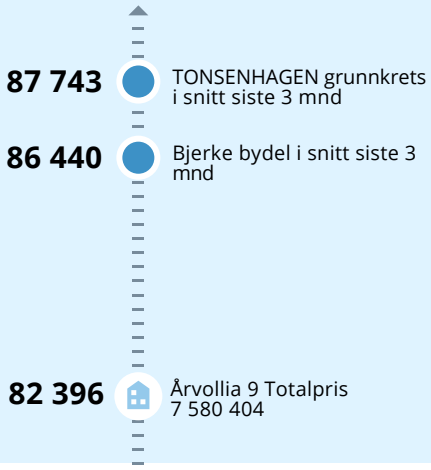
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 30.6.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 87, bnr. 1, bl. E. Vei 3354, Årvoll

Journalnr.
68/1213

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.6.71

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Ragnar Evensen A/S, Tollbugaten 25, OSLO 1

Byggemelder
Ark.ne Hille & Östbye, Fuglehauggaten 11, OSLO 2

Ansvarshavende
Sjefing. Erling Hoff Ellingsen, Tollbugaten 25, OSLO 1

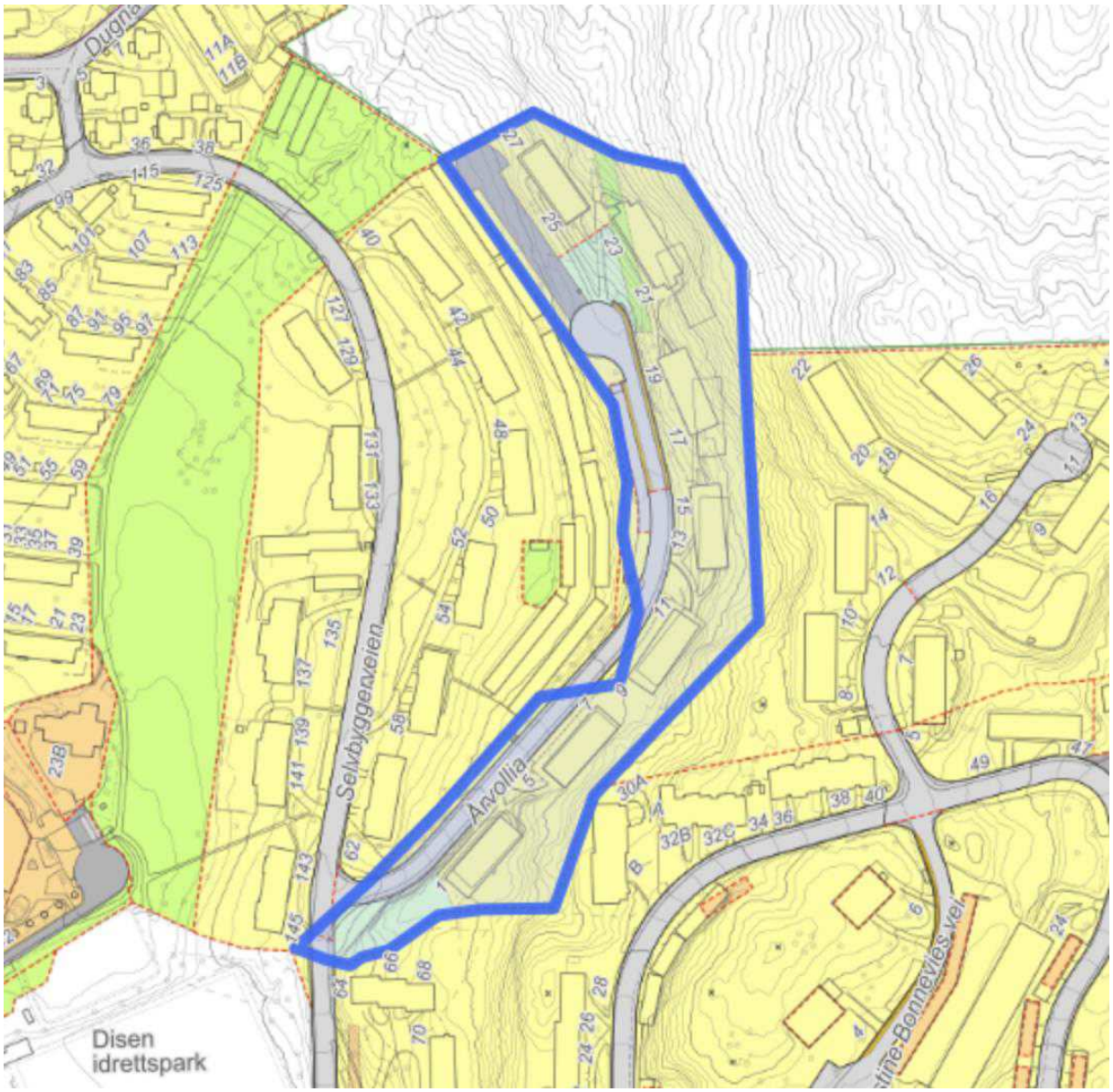
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

fung. Distriktsingeniør
G. Amundsen

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. –


Selvbyggerveien
Arvollia
Disen
idrettspark

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

Årvollia 9

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 1.2 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	22 min 2 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	5 min 0.4 km
Linderud Linje 4, 5	22 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.8 km

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.3 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	5 min 0.4 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	5 min
Rema 1000 Årvoll	15 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 2026

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	15 min
Apotek 1 Tonsenhagen	5 min
Linderud Vinmonopol	18 min

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	5 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	5 min
EVO Årvoll	13 min
Fitness24Seven Bjerke	17 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

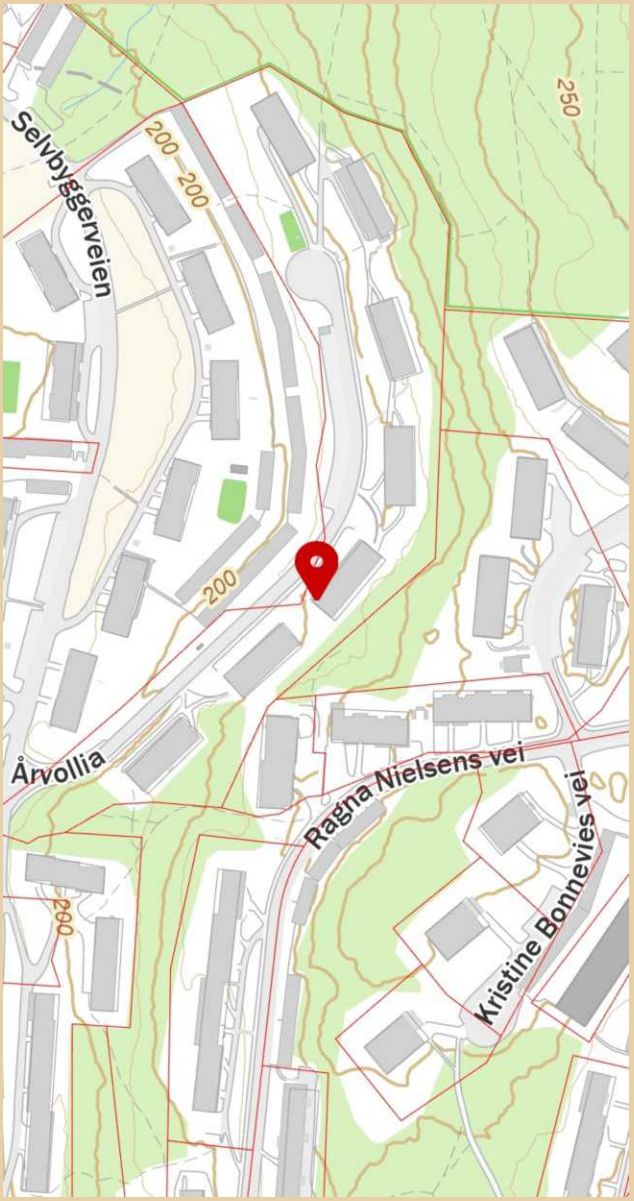
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

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 2026

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 9, 0591 Oslo
Gnr. 87, Bnr. 46, Snr. 73, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@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.
