DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Årvollveien 23E

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Årvollveien 23E
0590 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1998
BRA:	77 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	9	4	0	2

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Årvollveien 23E
0590 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Enkelte vinduer.
Vannledninger	- fordelerskap er ikke tilstrekkelig tettet om det skulle oppstå en lekkasje. - stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge. Avviket gjelder kran for varmtvann.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. - utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken og bod har byttet plass. Deler av stue er omgjort til kontor.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2026

Rapportdato
3.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Aamelfot Iden, Amalie Aamelfot Iden.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Årvollveien 23E, 0590 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**87**	Bruksnr:	**50**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0104**		

Byggeår: **1998** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller. Heis adkomst. Hele etasjen som leiligheten ligger i samt leiligheten er renovert i 2022. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,42m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,28m i gang. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Merknad: I felles gang mot sportsboder ble det avdekket fuktmerker i himlingsplater. Avviket utbedres av styret.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og betong. Fasae er utvendig pusset/malt, er kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Byttet fronter på kjøkken.	Nei
2022	Omgjort deler av stue til kontor.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**77**	**71** Gang, bad, kontor, stue, kjøkken, soverom, bod.	**6** Sportsbod i leilighetsplan.	**0**	**13**
Totalt m²	**77**	**71**	**6**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Bod i samme plan som leiligheten på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket: H0104.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Eier opplyser at det er mulighet for å leie garasjeplass og elbil-lader.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue — TG-1

Type	**Balkong**
Sør-vendt balkong på ca. 13m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble oppgradert i 2022 i forbindelse med renovering av bygget.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Oppsprekte terrassebord, samt noe løse. Feste løse terrassebord anbefales.
Det er registret alger på terrassebord. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Innerdør til kontor i aluminium og glassfelt.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer/balkongdør/innerdører fra 2021.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Oppsummering — **TG-1**

Det registreres bruksmerker på gulv.

6.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2022 og type HTH. Nye fronter i slutten av 2022 (opplyst av eier).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm.Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Lys under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Mindre svelling i nedkant av fronter.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — **TG-0**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken og bod har byttet plass. Deler av stue er omgjort til kontor.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder måles til ca: Soverom: 2,42-2,36m Stue: 2,42m Gang: 2,42-2,28m Bad: 2,34m	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarsel er plassert i stue vis felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Brannslukningsapparat er fra 2022.	

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2022.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2022.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert i vegg i gang mot bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fordelerskap er ikke tilstrekkelig tettet om det skulle oppstå en lekkasje.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Stoppekran har utilstrekkelig avstengningsfunksjon. Ved lekkasje eller behov for service vil vannforsyningen ikke kunne stenges helt, noe som kan medføre økt skadeomfang, lengre utbedringstid og behov for midlertidig avstengning ved hovedinntak.

Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig tettet, og ved en eventuell lekkasje kan vann trenge ut og medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for manglende tett skap.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran for varmtvann slik at kranen fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2022: Nytt el-anlegg. Datert: 23.09.2022, utført av Wethal Elektroentreprenør AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Radiator/røropplegg er skiftet i 2022 i forbindelse med renovering av bygget.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.

6.11 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon TG-1

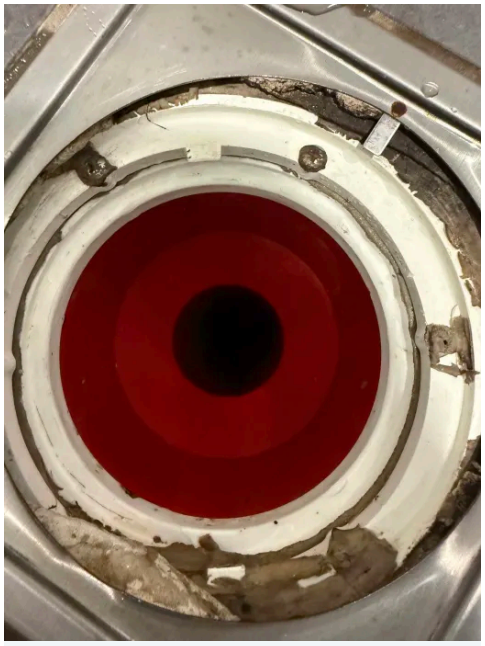
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Når var anlegget nytt?	**2022**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.14 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 30x30 og 10x10 i dusjsone. Flis på vegger 20x40. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2022 i forbindelse med renovering av bygget.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Dørblad anbefales å bli overflatebehandlet i underkant/overkant med våtromsmaling for å tåle fuktighet bedre i tiden som kommer.
Listverk har ikke glippe til gulvflis samt ikke silikontert i underkant. Utbedring anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjnisjen er utett. Dette kan føre til vanninntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Kosmetiske skader på fronter.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Det er Tece system med innebygd pose.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under 5 år gammelt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under 5 år gammelt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

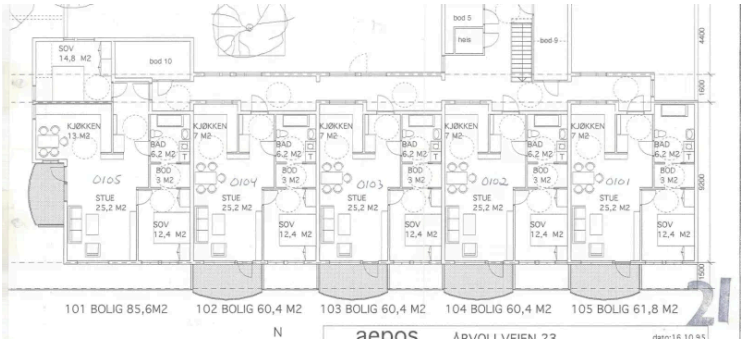
Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidet er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet gis tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utførende for å avklare kvaliteten på arbeidet. Eventuelt få et annet våtromsfirma med våtromssertifikat til å gå over badet.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Egenerklæring

Årvollveien 23E, 0590 OSLO

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Årvollveien 23E	Årvollveien 23E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022, oktober

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 sammenhengende år

Informasjon om selger

Selger

Iden, Andreas Aamelfot

Selger

Iden, Amalie Aamelfot

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I tilstandsrapporten er det et funn på helning: ikke alt gulv på baderommet leder effektiv mot sluk.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Iden	**2026-09-24**	**Amalie Aamelfot Iden**	**2026-09-24**

Identification

Andreas Iden

Identification

Amalie Aamelfot Iden

Signicat

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

Til seksjonseierne i
Boligsameiet Årvollveien 23

Oslo, 28. april 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Årvollveien 23

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

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjøret

a) Styrets årsrapport
b) Sameiets regnskap for 2025 (godkjenning)

3. Sameiets budsjett for 2026

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

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

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

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

Styret foreslår følgende vedtak:
Det fremlagte budsjettforslaget vedtas.

4. Forslag fra styret om endring av sameiets vedtekter. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt.

Vedlagt følger forslag hvor endringene som foreslås er markert.

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

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

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

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

5. Innmeldte saker fra Carina Pettersen og Sondre Fyksen Møller

5.1 Endret fordeling av fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

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

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

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

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

Saksdokumenter er vedlagt.

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

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Boligsameiet Årvollveien 23

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Sameiet består av 39 seksjoner.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE

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

KABEL-TV OG INTERNETT

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

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

HMS – INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

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

3. FORSIKRINGER

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

4. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

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

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

5. STYRETS ARBEID

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

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

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

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

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

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

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

Styret vurderer fortløpende også andre tiltak.

6. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Inntektene i 2025 var totalt på kr. 1.922.611.

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

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

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

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

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

7. BUDSJETT FOR 2026

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

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

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

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

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

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

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

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

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

Oslo, 21.04.2026

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

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

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

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

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

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

Note 1 - Diverse inntekter:

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

Note 2 - Styrehonorar:

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

Note 3 - Kommunale avgifter:

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

Note 4 - Drift og vedlikehold:

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

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 5 - Serviceavtaler:

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

Note 6 - Forsikring:

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

Note 7 - Annen egenkapital:

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

Note 7 - Annen egenkapital fordelt:

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

Note 8 - Avregning felleskostnader garasje:

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

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

Til årsmøtet i

Boligsameiet Årvollveien 23

Oslo, 27. april 2026

15140 13181

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

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

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 27.april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

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

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

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET «BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23»

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

1. Eierseksjonssameiet

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

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

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

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

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

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

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

2. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

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

Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 4 under.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 32.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Årsmøtet og styret

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

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

6. Særlige bestemmelser

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

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

7. Byggetrinn 2 og konvertering fra næring til bolig mv

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

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

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

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

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

8. Eierseksjonsloven

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23

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

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av fortegnelse:

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

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

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

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

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

2. Årsoppgjøret

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Sameiets regnskap for 2025 (godkjenning)

Sameiets regnskap ble gjennomgått.
VEDTAK: Sameiets regnskap ble vedtatt

3. Sameiets budsjett for 2026

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

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

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

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

Styret foreslår følgende vedtak:
Det fremlagte budsjettforslaget vedtas.

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

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett ble vedtatt.

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

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

VEDTAK: Det fremlagte forslaget til vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt.

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

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

6. Valg
VEDTAK: Følgende ble valgt:

a) Styreleder
Frank Kjærnes ble gjenvalgt for ett år.

b) Styre- og eventuelle varamedlemmer
Følgende ble valg:

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

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

Etter dette består styret av:

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

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

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

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

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

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

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET «BOLIGSAMEIET ÅRVOLLVEIEN 23»

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

1. Eierseksjonssameiet

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

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

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

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

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

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

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

2. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

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

Se for øvrig kostnadsfordeling i punkt 4 under.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt fremgår av eierseksjonsloven § 32.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Årsmøtet og styret

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

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

6. Særlige bestemmelser

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

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

7. Byggetrinn 2 og konvertering fra næring til bolig mv

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

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

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

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

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

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

8. Eierseksjonsloven

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

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

VEDLEGG 1

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

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

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

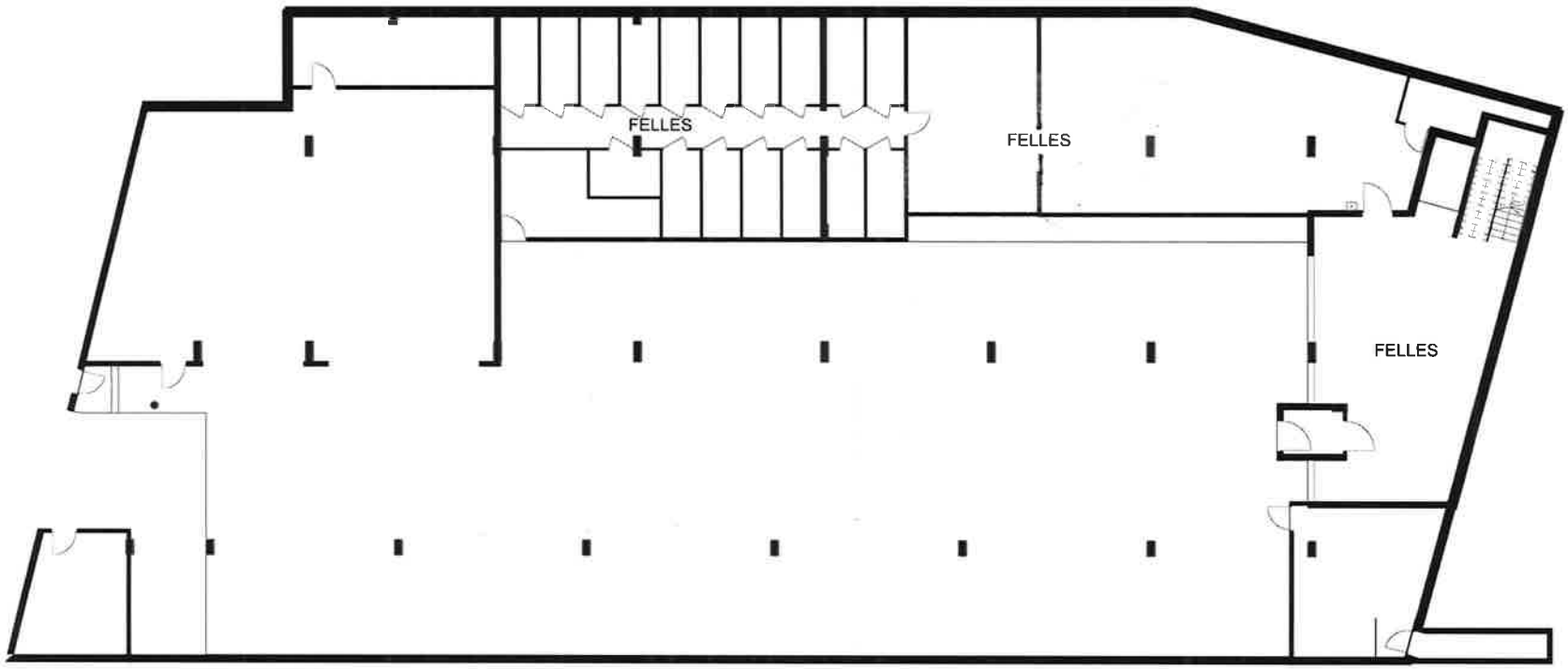
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6646767	601149		2 889,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

VEDLEGG 2

PLAN K2



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon
Fellesareal

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

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Arvollveien 23
Arve Eid AS
87/50 Arvollveien 23 0590 Oslo

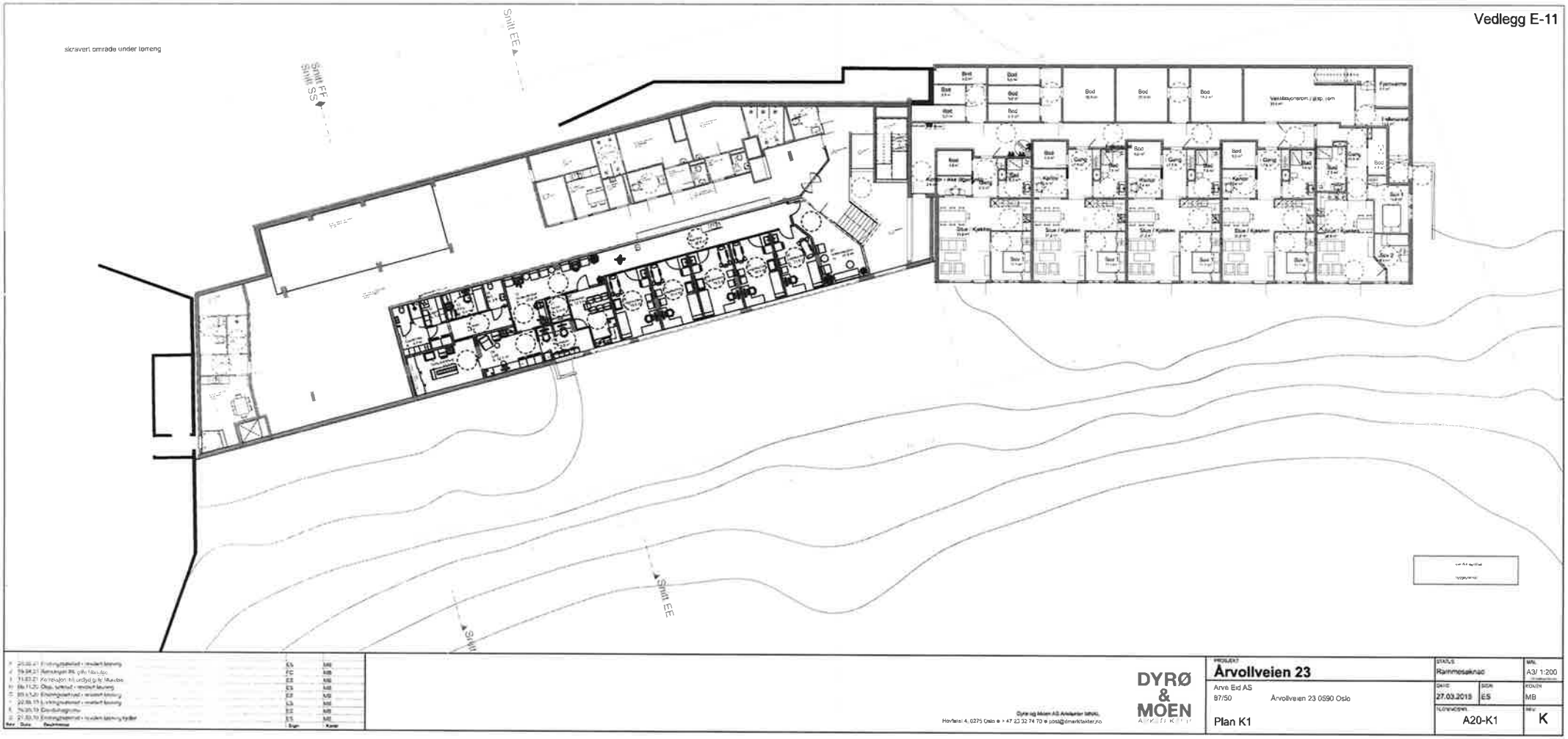
Seksjoneringsplan K2

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

VEDLEGG 2

PLAN K1

Vedlegg E-11



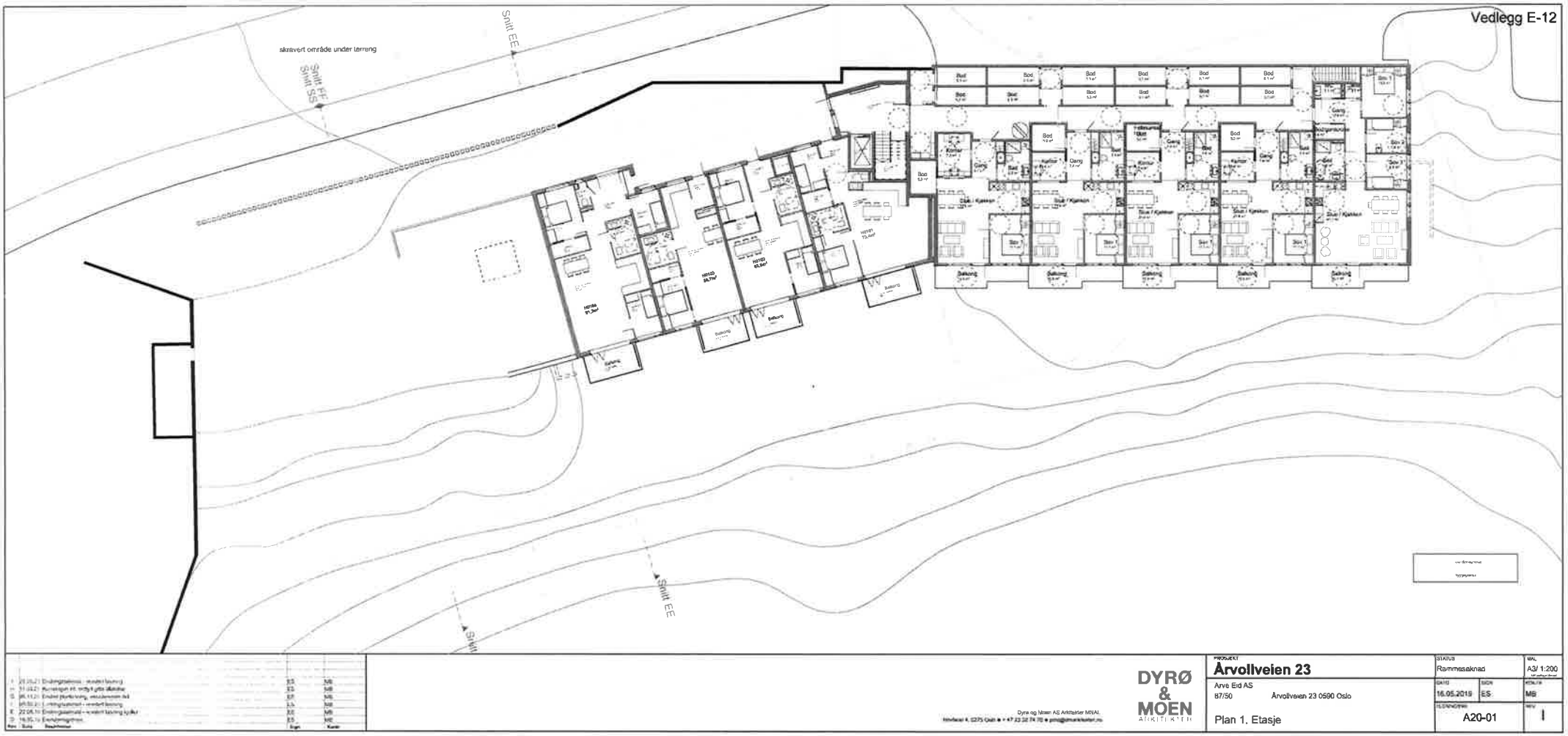
DYRØ & MOEN ARKITEKTER

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

PROSJEKT	Årvollveien 23
	Arve Eid AS
	97/50 Årvollveien 23 0590 Oslo
	Plan K1
STATUS	Rammesøknad
MÅL	A3/ 1:200
DATO	27.03.2013
SIGN	ES
KONTR	MB
TEGNENR.	A20-K1
REV.	K

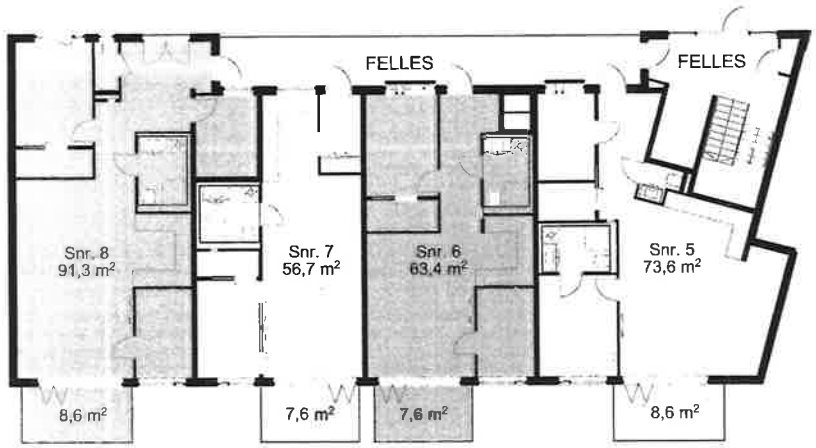
VEDLEGG 2

PLAN 1. ETASJE



VEDLEGG 2

PLAN 2. ETASJE



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon
Fellesareal

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Postboks 4 1078 Oslo ▪ +47 23 32 74 70 ▪ post@dyroogmoen.no

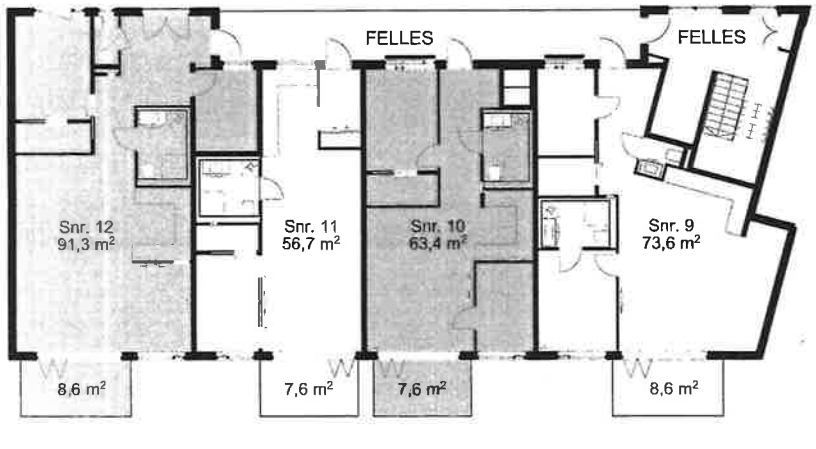
Prosjekt: Årvollveien 23
Arve Eid AS
87/50 Årvollveien 23 0590 Oslo

Seksjoneringsplan 2. Etasje

Målestokk: Seksjoneringsplaner — A3/ 1:100
Dato: 15.01.2021 — Tegn: HHL — Kontr: MB
Prosjektnr/dok: A26-201 — Rev:

VEDLEGG 2

PLAN 3. ETASJE



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL

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

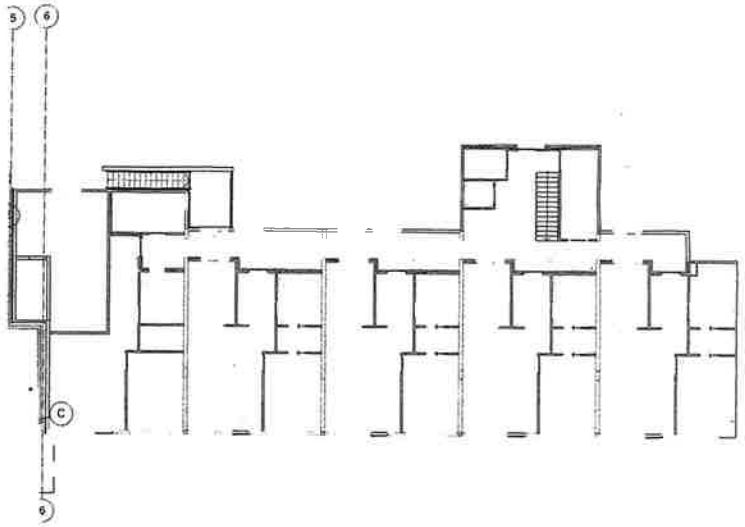
Seksjoneringsplan 3. Etasje

Målestokk: Seksjoneringsplaner — A3/ 1:100
Dato: 15.01.2021 — Tegn: HHL — Kontr: MB
Prosjektnr/dok: A26-301 — Rev:

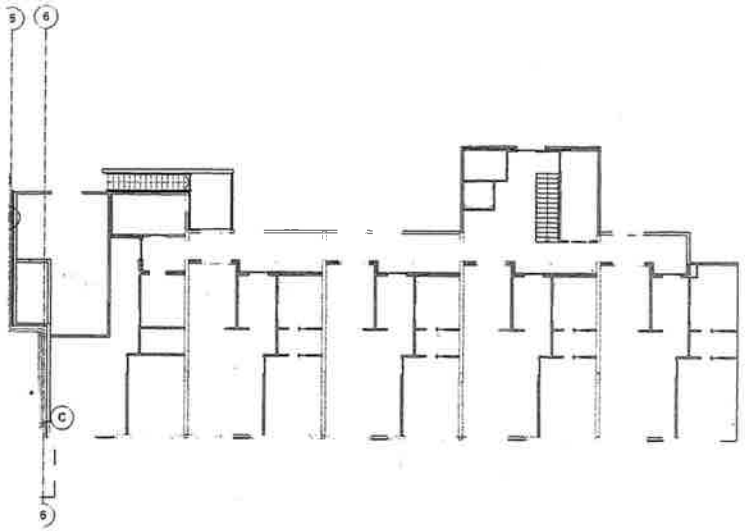
VEDLEGG 2

Snr 1-10

2. ETASJE

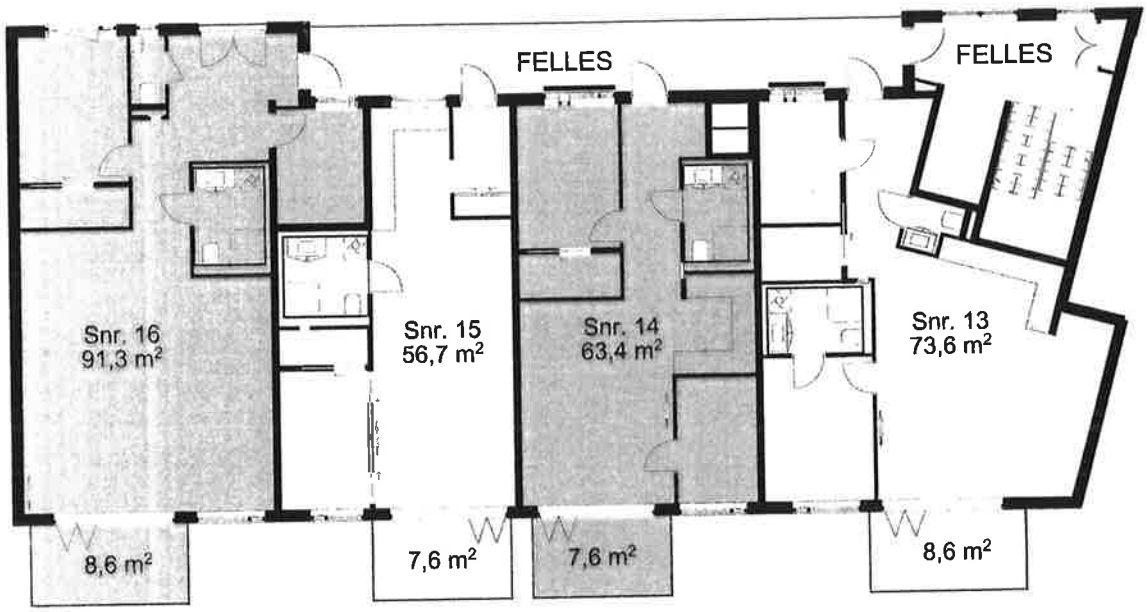


3. ETASJE



VEDLEGG 2

PLAN 4. ETASJE



Boligseksjon
Boligseksjon
Næringsseksjon
Fellesareal

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

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT: Årvollveien 23
Arve Eid AS
67/50 Årvollveien 23 0690 Oslo

Seksjoneringsplan 4. Etasje

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

Boligsameiet Årvollveien 23
Husordensregler vedtatt på årsmøte 20.06.2023

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

RO I LEILIGHET OG OPPGANG

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

SØPPEL OG RENHOLD

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

FRAMLEIE AV LEILIGHET

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

GRILLING PÅ VERANDA

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

DYREHOLD

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

Navn: Endre Haagensen
Firma: Eiendomsmegler Norge AS
Avd: Eiendomsmegler Norge, Oslo

Oslo, 03.09.2026

Salg av seksjon 31 i Boligsameiet Årvollveien 23 – Aamelfot Iden (70260056)

Vi viser til bestilling av den 31/8 og oversender:

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

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr.3.819 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.000 pr mnd. som akonto for fjernvarme. Dette avregnes årlig mot faktisk forbruk. Videre betales p.t. kr. 540 pr. mnd for kabel-tv og internett.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 4.087
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 0 (sameiet har ikke lån)
- Sameiet er forsikret i IF polise nr. SP0003409773
- Styreleder undertegnede, tlf: 901 88 551 – e-post: frank@skeiendom.no
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva.

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

Oslo

S-4827

ÅRVOLLVEIEN 23 OG BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2. Underjordisk anlegg mellom Årvollsentret og Årvollveien 23. Detaljregulering for del av gnr. 87 bnr. 12 og del av gnr. 87 bnr. 50

Vedtaksdato: 25.03.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201306146

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201306146

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4827 25.03.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅRVOLLVEIEN 23 OG BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 M. FL.
Del av gnr. 87 bnr. 12 og del av gnr 87 bnr. 50.
Underjordisk anlegg mellom Årvollsenteret og Årvollveien 23.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området omfatter Vertikalnivå 1 og Vertikalnivå 2 som vist på plankart merket OP2-201306146 og datert 25.03.2014.

§ 2 Formål
Områdets vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2 reguleres til:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - institusjon (omsorgsbolig)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter).

§ 3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
§ 3.1 Utnyttelse
All bebyggelse skal i sin helhet etableres under terreng. Arealer under terreng regnes ikke med i bruksarealet.

§ 3.2 Plassering og høyder
Den underjordiske bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrense i nivå 1 og innenfor bestemmelsesgrense i nivå 2 som vist på plankartet. Maks. tillatte kotehøyder for overkant dekke skal være som vist på plankartet.

§ 3.3 Utforming (Vertikalnivå 2)
Terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres, tilsås og beplantes. Over underjordisk dekke skal det som hovedregel etableres minimum 80 cm vekstjord.

§ 4 Parkering
Parkering skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, laveste norm åpen by. Minst 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ 5 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer og plan for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2015, sak 76
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4547

ÅRVOLLVEIEN 23. Politisk behandling - detaljregulering for gnr. 87 bnr.50.

Vedtaksdato: 17.11.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200706629

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200706629

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅRVOLLVEIEN 23 GNR. 87 BNR. 50

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200706629 og datert 08.03.2010.

§ 2 Formål
Området reguleres til
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bebyggelse og anlegg - institusjon (omsorgsboliger)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter).

§ 3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bebyggelse og anlegg - institusjon (omsorgsboliger)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter).

§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 650 m2. Herav maks BRA = 1 580 m2 treningssenter. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innefor bestemmelsesgrenser. Tillatte gesimshøyder skal være som vist på plankartet. Mindre avvik fra gesims og maksimum bygningshøyde kan tillates for tekniske installasjoner med inntil 1,5 meter. Heis- og trappeoppbygg, som tjener som atkomst til takterrasse, kan tillates over maksimal gesims dersom reguleringsbestemmelsenes § 3.3 er tilfredsstilt. Balkonger kan krage maksimalt 1,20 meter ut over byggegrense mot sør.

§ 3.3 Utforming
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten. Bygningene skal ha flatt tak. Bebyggelse skal utformes med variasjon i fasadeuttrykket. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygging og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan etableres takterrasse. På tak tillates transparent rekkeverk med nødvendig sikkerhetshøyde. Alle boenheter skal være gjennomgående. Svalganger tillates kun dersom de er integrert i bygningsvolumet, og er begrenset til maksimum 3/5 av bygningskroppens lengde.
Uteoppholdsareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon skal opparbeides parkmessig.

§ 3.4 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides uteoppholdsareal inkludert balkonger og takterrasser på minimum 40 m^2 per boenhet. Uteoppholdsareal på terreng skal ha trinnfri atkomst. Minimum 20 m2 av uteoppholdsarealet per boenhet skal tilfredsstille laveste verdier for støynivå i henhold til Miljøverndepartementets T-1441, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende.
§ 4 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering
Parkering skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, laveste norm åpen by. Minst 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering skal legges under terreng. Før rammetillatelse kan gis skal Samferdselsetaten uttale seg til plassering og konstruksjon av underjordisk parkeringsanlegg i forbindelse med mulig utvidelse av Årvollveien med kollektivfelt.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og plan for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Lydforhold mellom omsorgsboliger og mosjonslokaler skal tilfredsstilles i henhold til Norsk Standard NS 8175, eller senere vedtatt retningslinje eller forskrift.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Byggeverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det kan dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdig med fjernvarme.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.11.2010 sak 384. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.11.2010

Cathrine Langlo Vartdal, bem.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

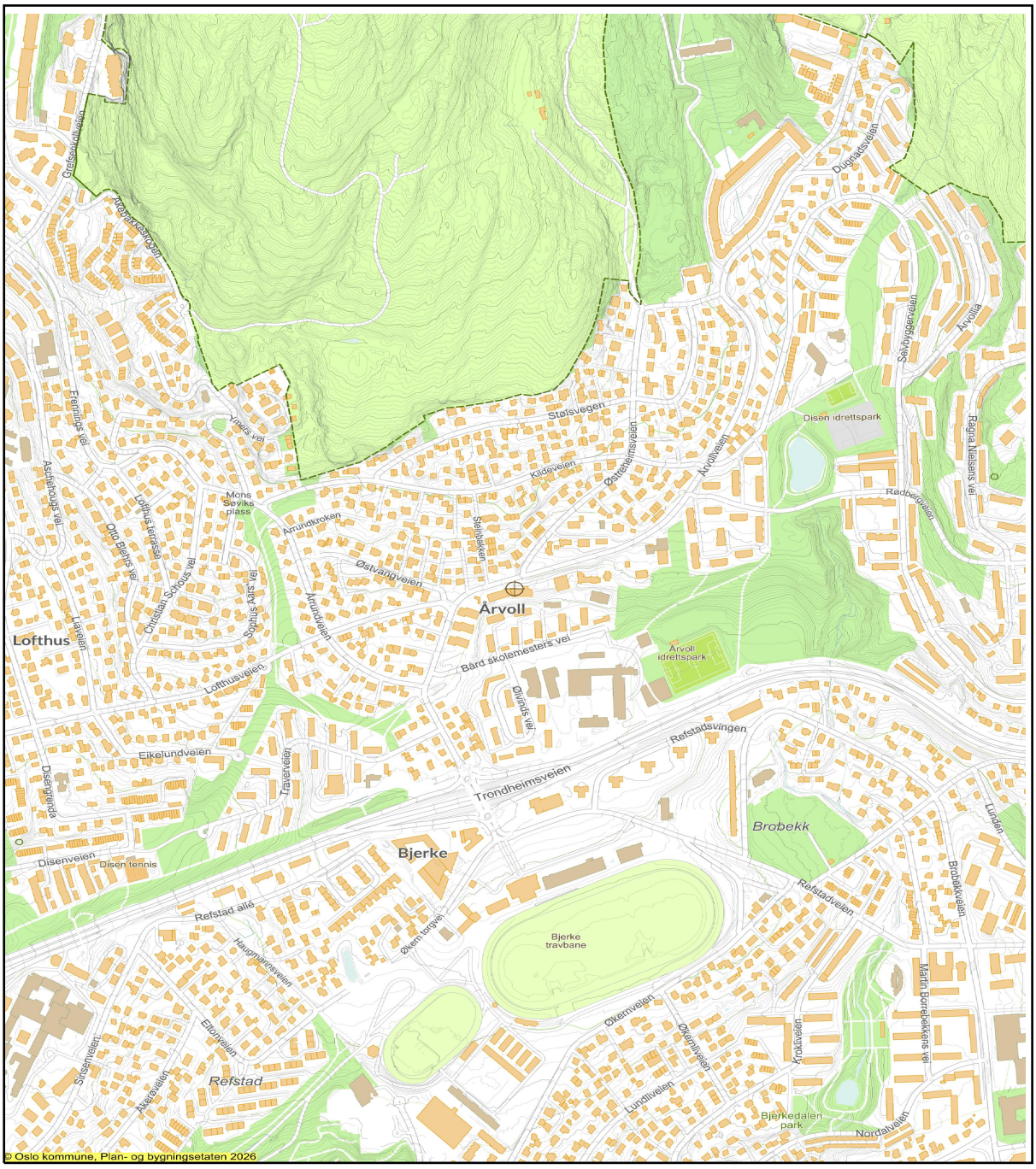
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oversiktskart

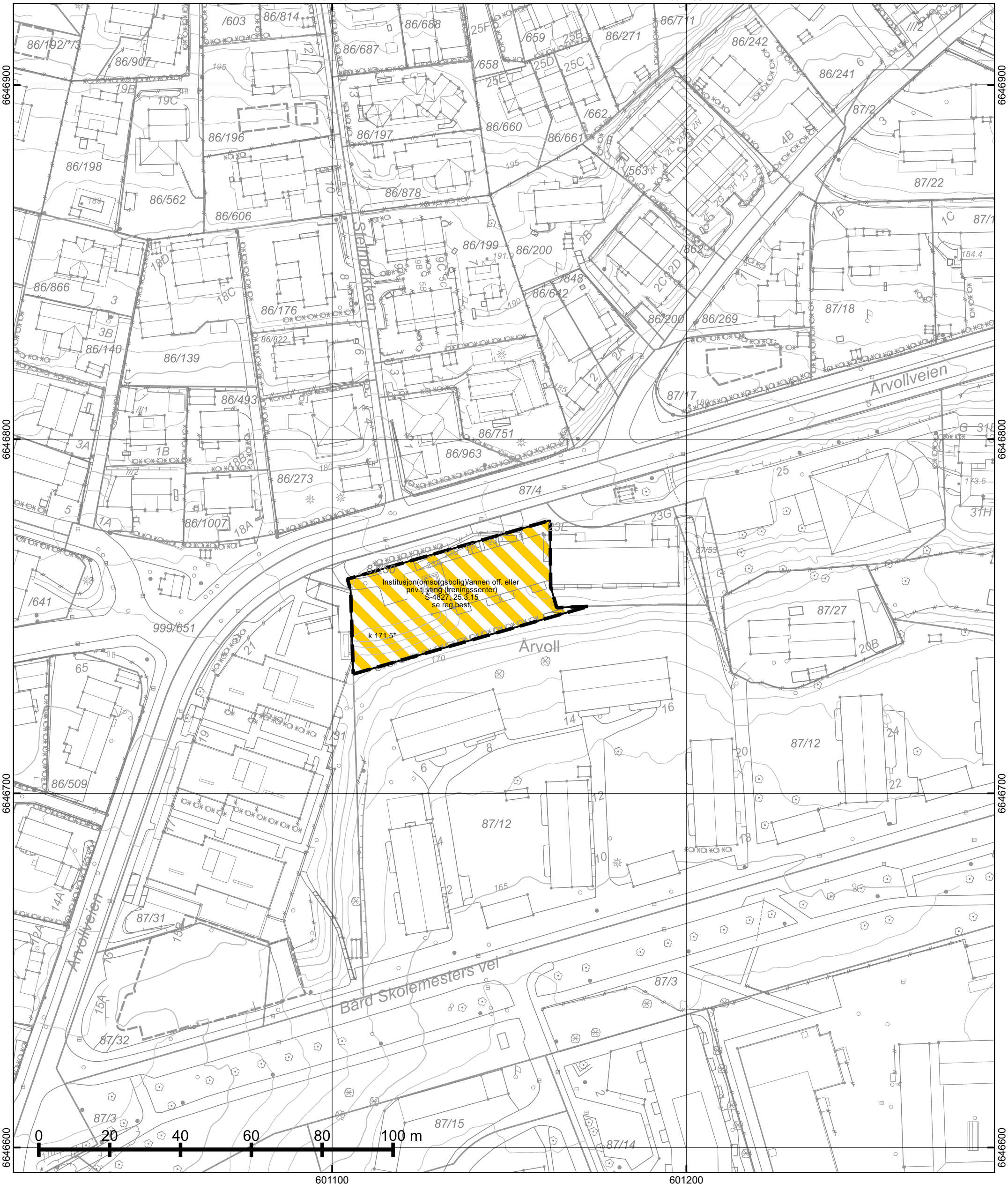
Adr.: Årvollveien 23 E

Gnr bnr : 87 / 50



Dato: 31.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

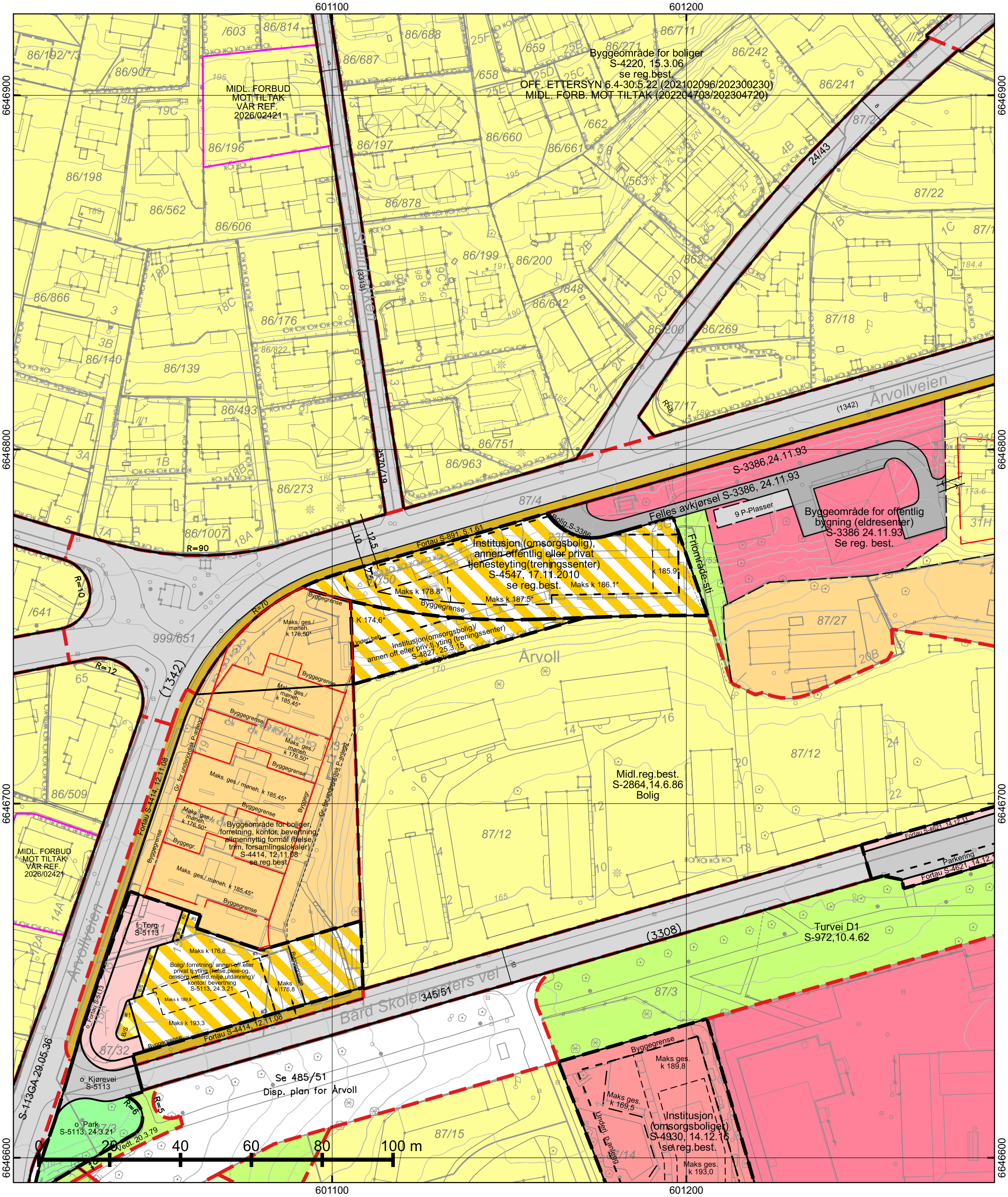
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162431/ 86538973
Adresse: Årvollveien 23
Gnr/Bnr: 87/50
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

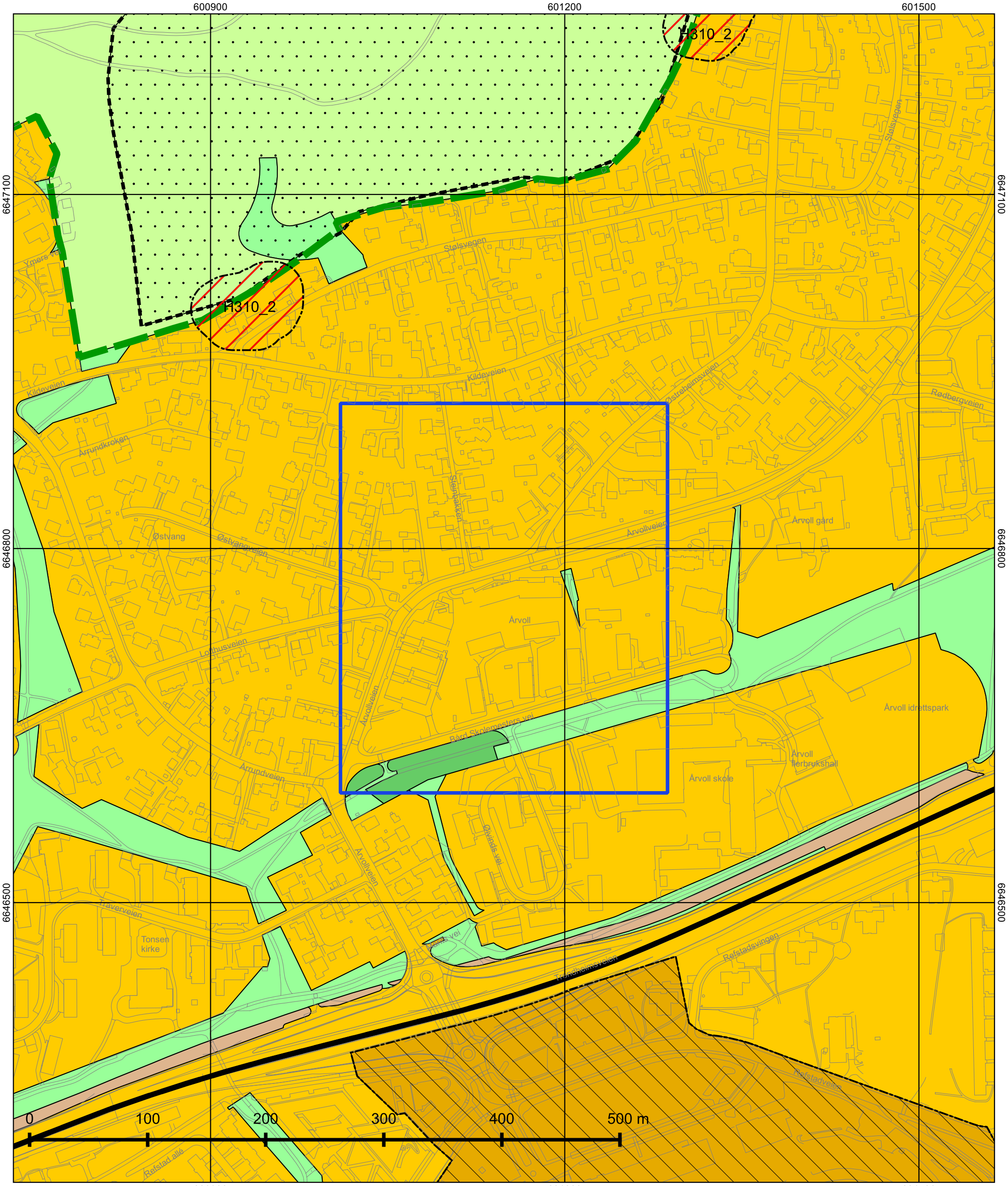
PlottID/Best.nr: 162431/ 86538973
Adresse: Årvollveien 23
Gnr/Bnr: 87/50
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162431/86538973
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Årvollveien 23 E

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.08.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538973
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 87, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 87, bnr. 50.

GNR. 87 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.04.1972.

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

2889 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Vedlegg E-12



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
I	28.05.21	Endringssøknad - revidert løsning	ES	MB
H	11.03.21	Korreksjon iht. ordlyd gitte tillatelse	ES	MB
G	06.11.20	Endret planløsning, eksisterende del	ES	MB
F	09.03.20	Endringssøknad - revidert løsning	ES	MB
E	22.08.19	Endringssøknad - revidert løsning kjeller	ES	MB
D	16.05.19	Eiendomsgrense	ES	MB

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

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

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

Plan 1. Etasje

STATUS	MÅL
Rammesøknad	A3/ 1:200
DATO: 16.05.2019	SIGN.: ES
KONTR.: MB	
TEGNINGSNR.: A20-01	REV.: I

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210929
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	02.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 23E
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-87/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210929

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

1800 7200 7200 7200 7200 7200

4400 1600 9200 1500

SOV
14,8 M2

bod 10

bod 5

heis

bod 9

KJØKKEN
13 M2

BAD
6,2 M2

T

BOD
3 M2

0105

STUE
25,2 M2

SOV
12,4 M2

KJØKKEN
7 M2

BAD
6,2 M2

T

BOD
3 M2

0104

STUE
25,2 M2

SOV
12,4 M2

KJØKKEN
7 M2

BAD
6,2 M2

T

BOD
3 M2

0103

STUE
25,2 M2

SOV
12,4 M2

KJØKKEN
7 M2

BAD
6,2 M2

T

BOD
3 M2

0102

STUE
25,2 M2

SOV
12,4 M2

KJØKKEN
7 M2

BAD
6,2 M2

T

BOD
3 M2

0101

STUE
25,2 M2

SOV
12,4 M2

101 BOLIG 85,6M2 102 BOLIG 60,4 M2 103 BOLIG 60,4 M2 104 BOLIG 60,4 M2 105 BOLIG 61,8 M2

21

N

aepos
arkitekter og planleggere a/s
sommerrogaten17,0255 oslo
tlf.22447813 fax 22552588

ÅRVOLLVEIEN 23

PLAN 1.(2.)ETG.

dato:16.10.95
mål. 1:100

tegn.nr.

VEDLEGG E - 02

TRAFO

GRØFT FALL

FELLES AVKJØRSEL

BETONGHELLER 500X500

8 9 10 11

7200 7200 7200 7200

3300

HELLER LEGGES I LIK HØYDE SOM INNGANGSPARTI

2500

NY PULLERT AV NATURSTEIN H=1,0M

FALL 1:20

NY PULLERT AV NATURSTEIN H=1,0M

NY BROSTEIN

FOTSKRAPERRIST

NY BALDAKIN OVER INNGANGSPARTI

FALL 1:50

FALL 1:50

1500 100

1500

TERRENG PLANERES OPP TIL PLATTING

FALL 1:20

EKSISTERENDE BEPLANTET SKRÅNING

BRA 430,8 m²

BYA 504,1 m²

FALL 1:20 TIL KOM

KSK

YD 1

BRANN ALARM

FASONGSKÅRET BØRSTEMATTE

A

BOD 3,7m²

HEIS

BOD 9m²

SÅR I VEGGER SÅRSPARKLES, HELE VEGGEN GRUNNES OG MALES SOM I ØVRIGE VEGGER I INNGANSHALL

FJERNE GAMMELT GULVBELEGG I INNGANGSPARTI OG KORRIDOR ERSTATTES MED NYTT LINOLIUMSBELEGG

FALL 1:20

NIVÅFORSKJELL GULV UTGJEVNES TIL SAMME VINKEL OG HØYDE

NYE POSTKASSER

NY BALDAKINER OVER HC PLASS

PLASS FOR SØPPEL CONTEINER

4000

4470

TERSKEL SETTES INN SOM UTGJEVNER GULVNIVÅ

B

C

D

E

F

1600

6000

3200

1200

TEKN. SKAP

ENTRE 4,3m² BAD 6,4m² BOD 3,2m² STUE 25,3m² SOV 12,4m²

KJØKKEN 7,1m² ENTRE 4,3m² BAD 6,4m² BOD 3,2m² STUE 25,3m² SOV 12,4m²

KJØKKEN 7,1m² ENTRE 4,3m² BAD 6,4m² BOD 3,2m² STUE 25,3m² SOV 12,4m²

KJØKKEN 7,1m² ENTRE 4,3m² BAD 7,9m² BOD 3,2m² STUE 25,3m² SOV 12,4m²

1 2 3 8 m

N

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
A	15.08.2011	PULLERT	T.W.

RAMMESØKNAD

SAK.NR.	TEGN.NR:	REV:
1731	2A-201	-

ÅRVOLLVEIEN 23
0580 OSLO

GNR. BNR. 87/50 OSLO

BH: BOLIGBYGG OSLO KF
WERGELANDSVEIEN 1
P.B. 1192 SENTRUM
0107 OSLO

ARK : MARLOW • RAMFELT
A 38 arkitektur og design as
Sarbuvollveien 38 , 1363 Høvik
Tlf : 67590040 Fax : 67591008

ENT : -
-
-
-

RIS

RIB :

RIE -
-
-
-

RIV

MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as

TITTEL:

PLAN 1 ET.
UTSNITT

TEGN:	KONTROLLERT:
T.W.	ICMW
DATO: 02.05.2011	TEGN.NR: 2A-201
MÅL: A3 1:100	REV: -

FILADRESSE : -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: 27 FEB 1998

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

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

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

Mangler:

V 1. Heisattest.

2. OVA-ferdigattest.

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

4. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

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

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

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

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

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

Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende sendt til byggherre og ansvarshavende

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Arve Eid
Hafrsfjordgt. 11

0268 OSLO

Dato: 13 JUNI 2001

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arnfinn R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRØ OG MOEN AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

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

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

Ferdigattest
Årvollveien 23 A-G

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210929
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	02.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 23E
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-87/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210929

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Årvollveien 23

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Dato: 07.02.2018

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

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

Ferdigattest – Årvollveien 23

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Utviklings- og infrastrukturavdelingen
Sosial infrastruktur

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Martin Dahlen Krogstad - saksbehandler
Pål H.Lanser - enhetsleder

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

TINGLYST
19 JAN 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2972

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

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

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

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

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

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

Eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

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

Oslo, den 8.1.98 desember 1997

Fullmektig 921

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Oslo Kommune

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

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

KOPI

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER KNYTTET TIL VA-ANLEGG

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

Rettigheter til å ha ledninger på eiendommen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DNB Bank ASA
Bedriftssenter Oslo

Doknr: 1448932 Tinglyst: 03.12.2019
STATENS KARTVERK

KOPI

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER KNYTTET TIL VA-ANLEGG

Ansvarsforhold for *kulvert/garasje/kjeller og lignende*

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

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

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

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

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

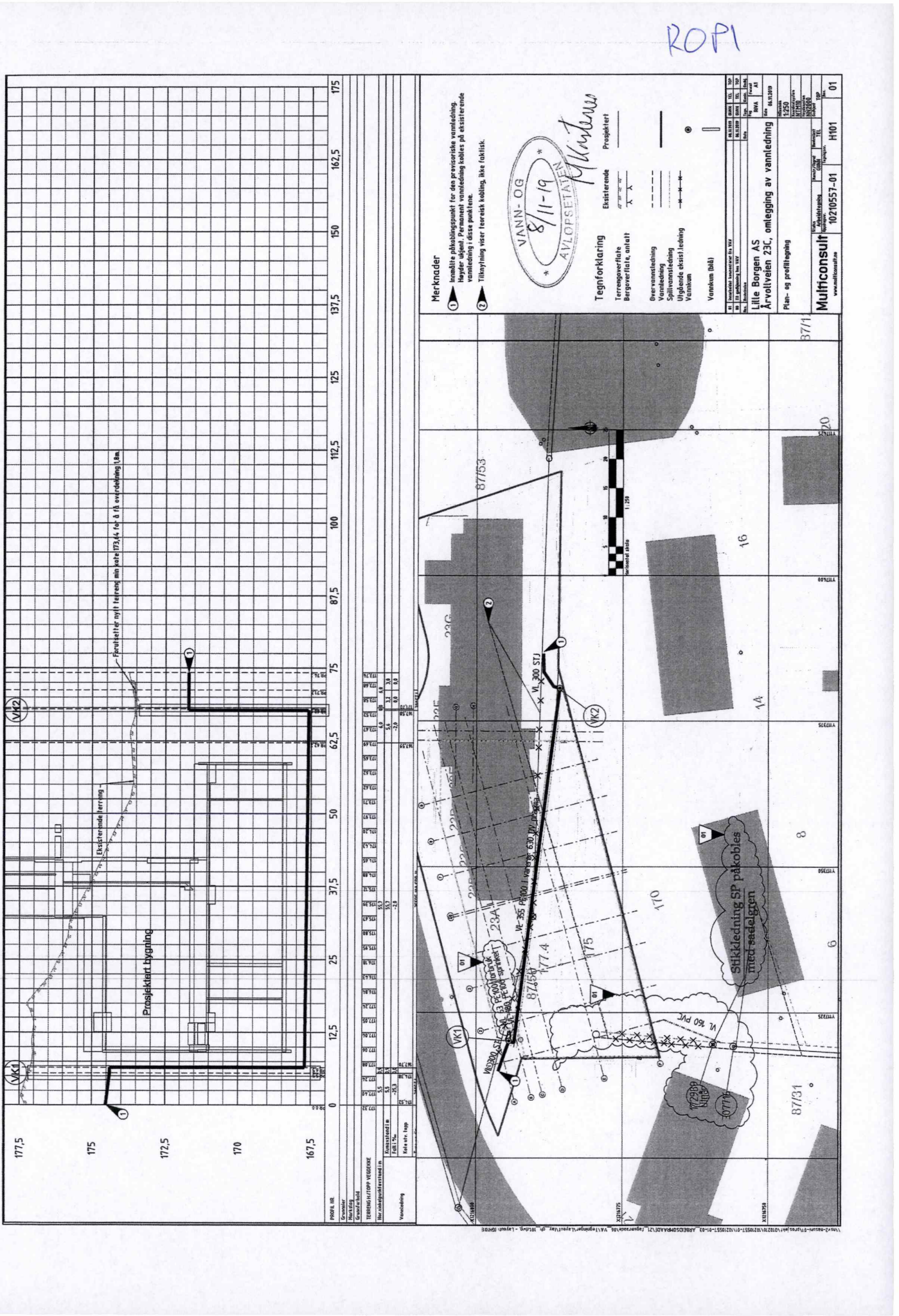
Oslo 24/9 - 2019
A.M. Aursund
.....
Anna Maria Aursund
Direktør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 7/9 2019
.....
Boligsameiet Årvollveien 23
Blokkbokstaver: ARVE EIID
F.nr. (11-siffer): 17065[redacted]
Org. nr.: 911 547 538

Oslo, 16/9-19
EIVIND FUGLERUD WESTH

På vegne av DNB Eiendom AS
DNB Bank ASA
Bedriftssenter Oslo

samtykkes dett til tinglysning av dette dokument.


ROPI
Merknader
1 Innstilte påkoblingspunkt for den provisoriske vannledning. Høyder ukjent. Permanent vannledning kobles på eksisterende vannledning i disse punktene.
2 Tilknytning viser teoretisk kobling, ikke faktisk.
VANN- OG AVLØPSETATEN
8/11-19
Tegnforklaring
Eksisterende
Prosjektert
Terrengoverflate
Bergoverflate, antall
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannledning
Utgående eksist ledning
Vannkum
Vannkum (blå)
Lille Borgen AS
Årvollveien 23C, omlegging av vannledning
Plan- og profiltegning
Multiconsult
10210557-01
H101
01
Prosjektert bygning
Eksisterende terreng
Forutsetter nytt terreng min kote 173,44 for å få overdekning 1,8m.
VK1
VK2
VL 300 STJ
VL 355 PE100 i vann ø 630 DV
VL 160 PVC
Stikkledning SP påkobles med sadelgren
Vannledning
Kunststoff ø
Fall i ‰
Kot.sh. topp
Kot.sh. bunn
PROFIL HR.
Grøfter
Merking
Grøntfelt
TEGNING nr/TOPP VEDSKE
Horisontalavstand m

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613632352
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
170554	EID ARVE FRØISLAND		BORGENVEIEN 14C, 0370 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	87	50

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 651951 Tinglyst: 16.06.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
23.5.22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/651951/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:10
Side 1 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2/5.22

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG 48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Einar Edin	920172717	911547538	92890000
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
P.B. 3151 Elisenberg	0208	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	87	50	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
11	170554 [redacted]	Arve Frøisland Eid	1/1
12	170554 [redacted]	Arve Frøisland Eid	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	72	
12	N	413	B
31	B	71	
32	B	71	
33	B	71	
34	B	100	
35	B	67	
36	B	71	
37	B	71	
38	B	71	
		Nevner = 3983	

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-21	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 11 oppdeles til totalt 5 seksjoner. Formålet endres fra næring til bolig. Deler av seksjonen blir fellesareal og deler blir tilleggsareal i bygning til snr. 12. NYE SEKSJONER 31-34. (*)
Seksjon 12 oppdeles i totalt 6 seksjoner. De nye seksjonene blir boligseksjoner. NYE SEKSJONER 35-39. (*)
Deler av 12 blir fellesareal. DEL AV FELLESAREAL INNLEMMES I SEKSJONER 11, 31-34. (Balkonger)
Ingen endring i nevner. Ikke grunnlag for betaling av dokumentavgift.
Del av seksjon 12 omgjøres til tilleggsareal for sin seksjon 12.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☑ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☑ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☑ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☑ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☑ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☑ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☑ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☑ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-21	EINAR EDIN ADVOKAT MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Utført etter avtale m Einar Edin 3/5-22

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
11	Oslo 7/12-21		Arve F. Eid
12	Oslo 7/12-21		Arve F. Eid

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-21	

EINAR EDIN ADVOKAT OSLO

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 1.12.21		EIVIND FUGELSØ WEBETH.
Oslo 7/12-21		ARVE EID
Oslo 7/12-21		MORTEN MØLSTED

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	87	50		11,12,31-39

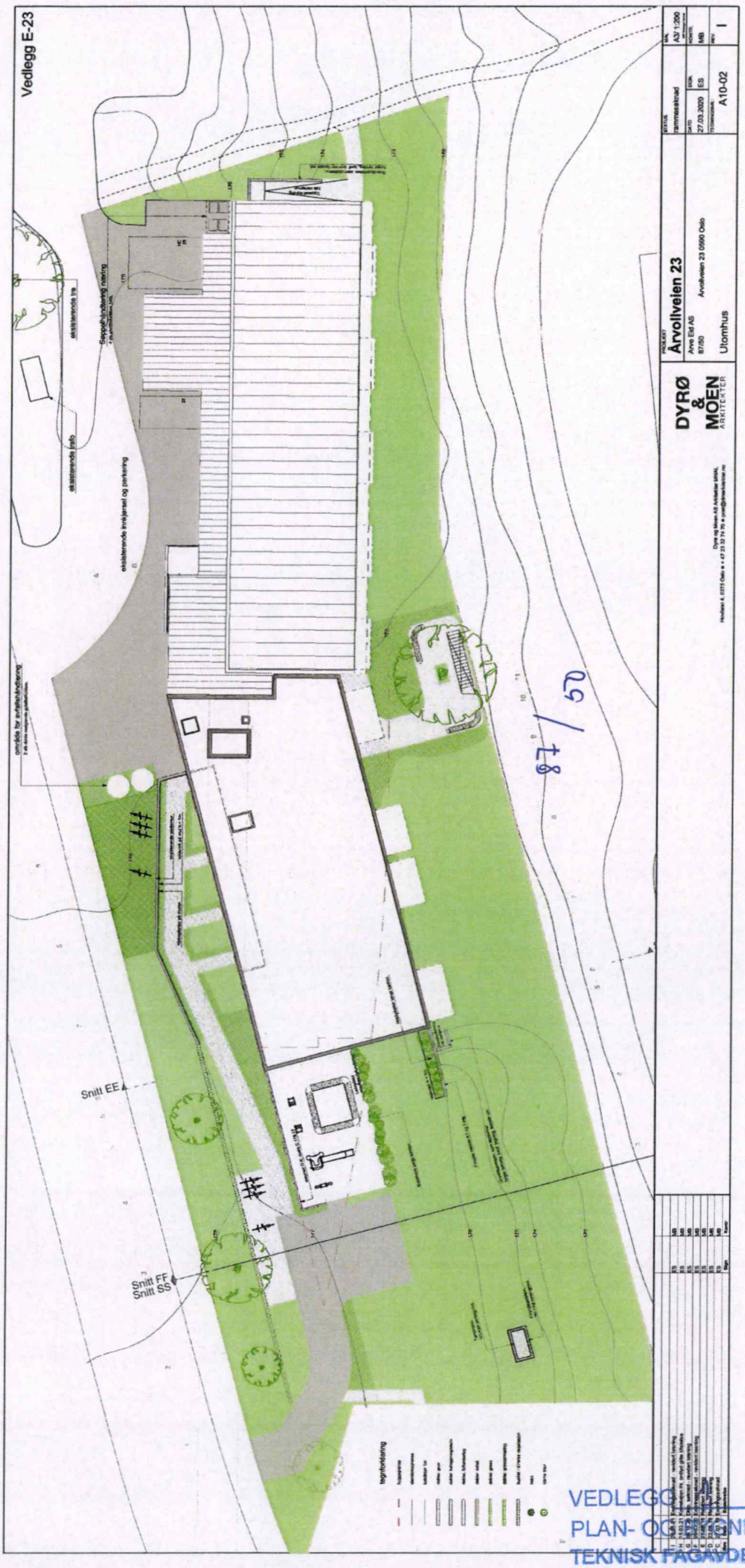
Dato	Underskrift	Stempel
04.05.22	Bernadett Fjellbreit	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-21	EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

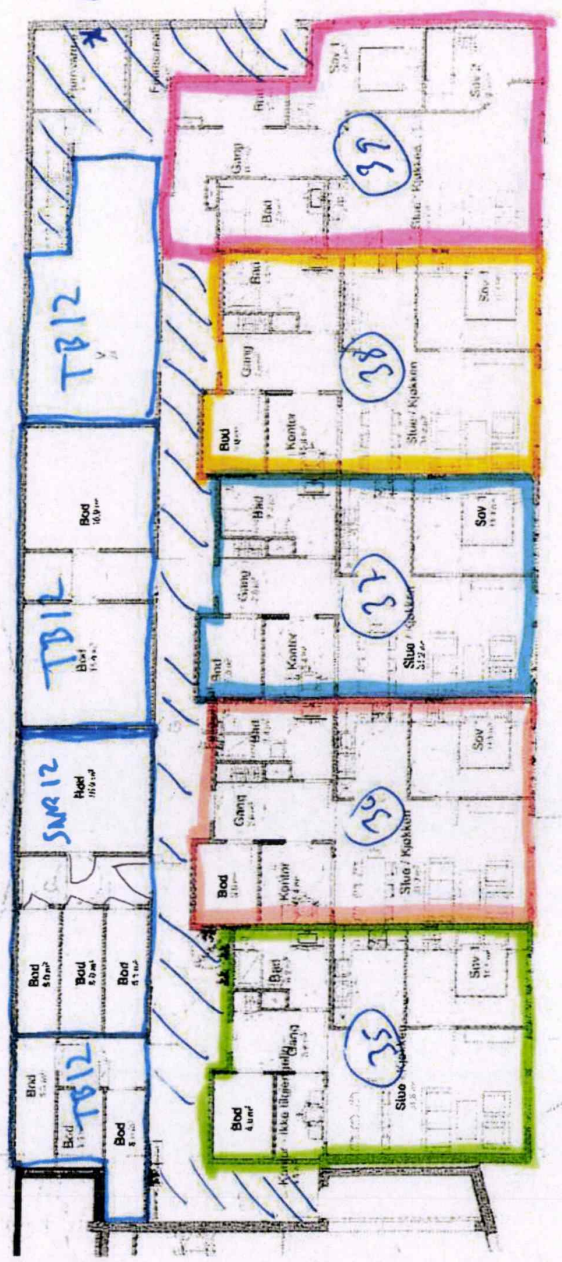
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
39	B	74	


Vedlegg E-23
Snitt EE
Snitt FF
Snitt SS
DYRØ & MOEN
ARKITEKTER
Årvollveien 23
Utomhus
A10-02
A3/ 1:200
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg E-11

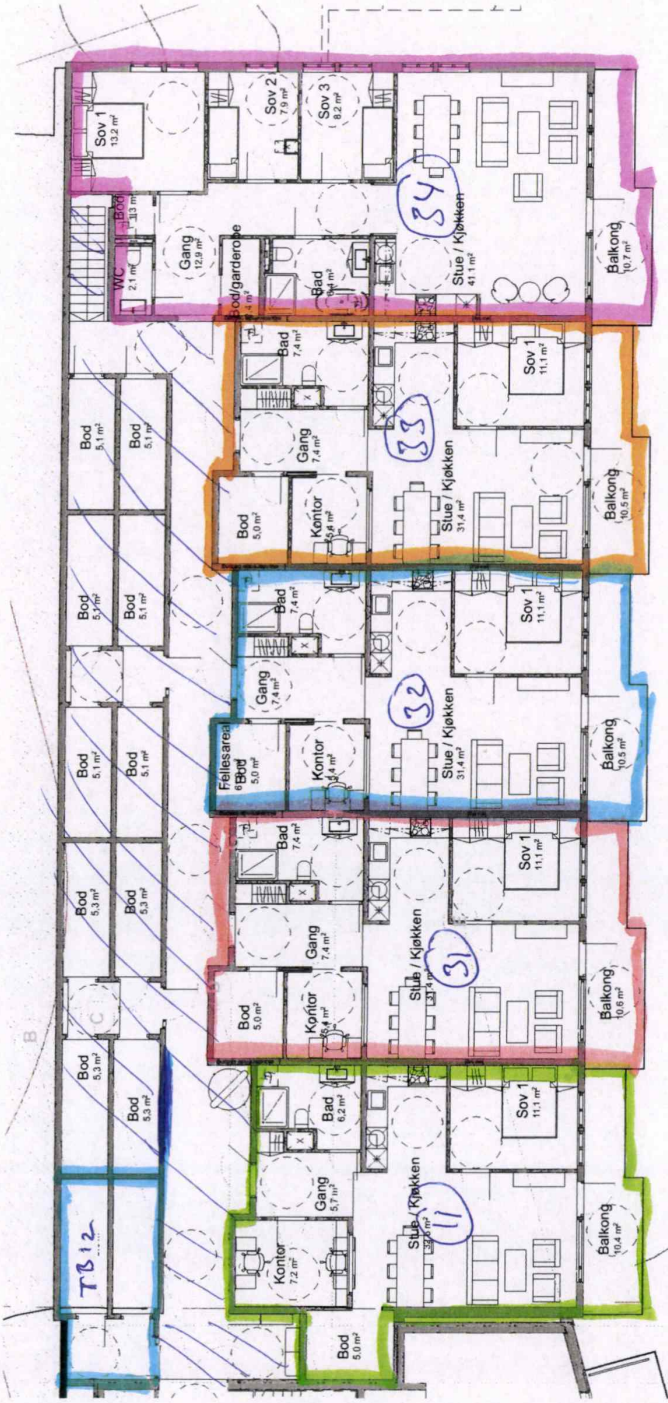


CNR. 87 Bnr 5 i Oslo

Plan 47

FELLES ARKIV

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 87 Bnr. 50 i 0110

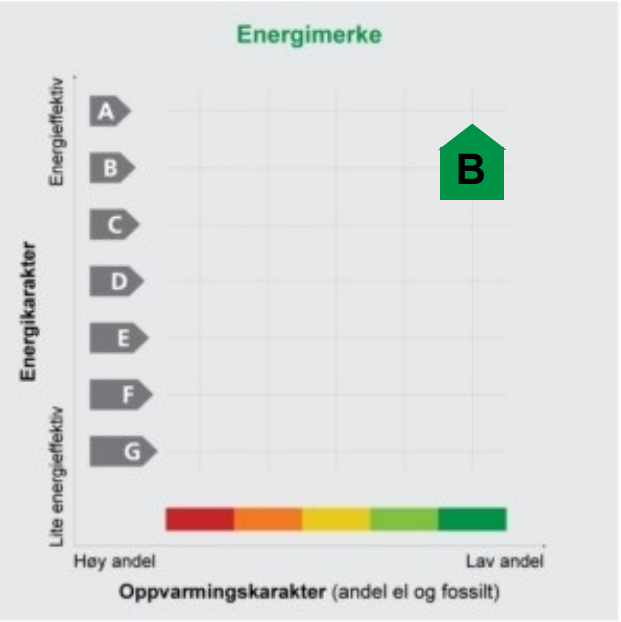
1. ETG

FRCCKS

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ENERGIATTEST

Adresse	Årvollveien 23G
Postnr	0590
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	50
Seksjonsnr.	31
Festenr.	0
Bygn. nr.	81212724
Bolignr.	H0104
Merkenr.	8cbf7f5a-92a1-4cc2-937b-fd121432578e
Dato.	16.12.2022
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	71
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Årvollveien 23G
Postnr/Sted: 0590 OSLO
Bolignr: H0104
Dato: 16.12.2022 9:08:40
Energimerkenr: 8cbf7f5a-92a1-4cc2-937b-fd121432578e

Gårdsnr: 87
Bruksnr: 50
Seksjonsnr: 31
Festenr: 0
Bygningsnr: 81212724

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.33 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12.7 %
Normalisert kuldebroverdi	0.12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	27.2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3.00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.12.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Marini Consulting AS
Navn person	Alexander Marini

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22.5
Ventilasjonsvarme	4.9
Varmtvann	29.8
Vifter	5.3
Pumper	1.5
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	92.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7,022 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98.76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4,483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98.76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7,022 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2,933 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4,089 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7,022 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26.8 %

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.