Bård Skolemesters vei 16

Nabolaget Årvoll skole/Tonsen kirke - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Årvoll senter Linje 25, 31	3 min 0.3 km
Disen Linje 11, 12, 18	20 min 1.7 km
Sinsen Linje 4, 5	4 min 2.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.6 km

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.1 km
Kuben videregående skole	7 min

«Nært skole, senter, legesenter, bibliotek, sykehus. Enkelt å komme seg fra og til, god kollektivdekning.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

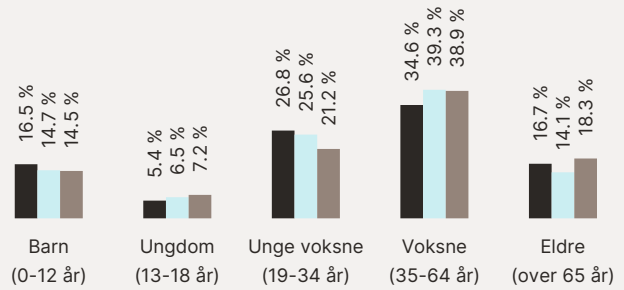
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll skole/Tonsen kirke	1 425	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årvoll barnehage (1-5 år) 26 barn	2 min 0.2 km
Årvollveien barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Refstadveien	8 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

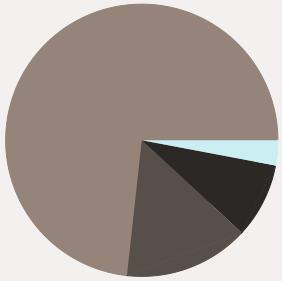
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Årvoll skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 0.2 km
Årvollparken ballbane Ballspill	8 min 0.6 km
EVO Årvoll	3 min
Fitness24Seven Bjerke	8 min

Boligmasse

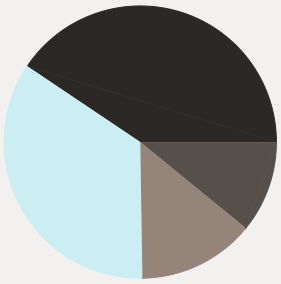


- 9% enebolig
- 3% rekkehus
- 74% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

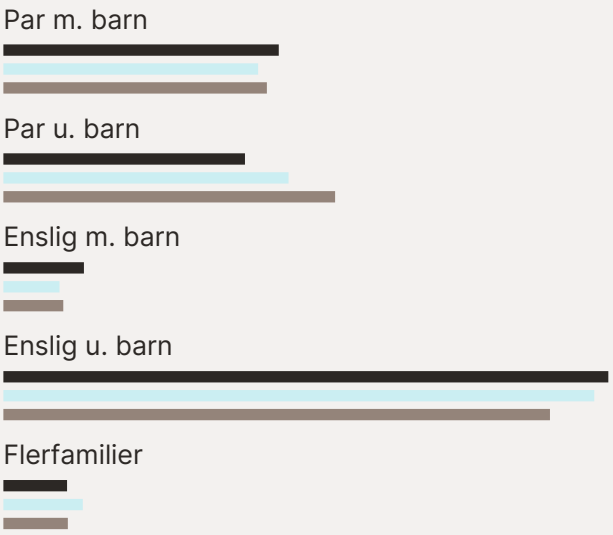
Årvoll senter	4 min
Boots apotek Årvoll	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

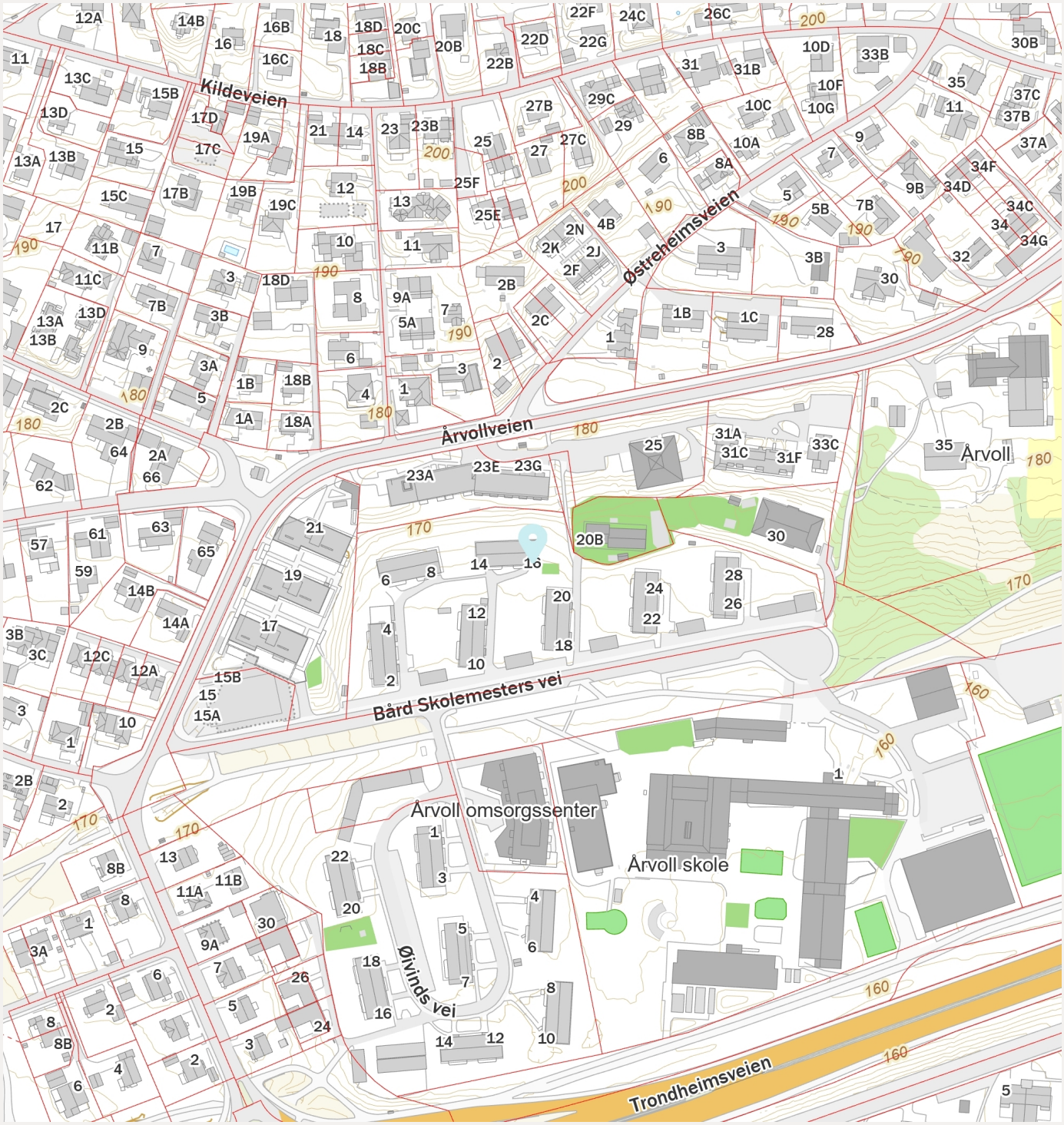


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Bård Skolemesters vei 16, 0590 OSLO

OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 12

Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26149 **Eiendomsverdi ref nr:** MH1033

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Bjerke.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.

Flislagt baderom fra 2004/2005, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

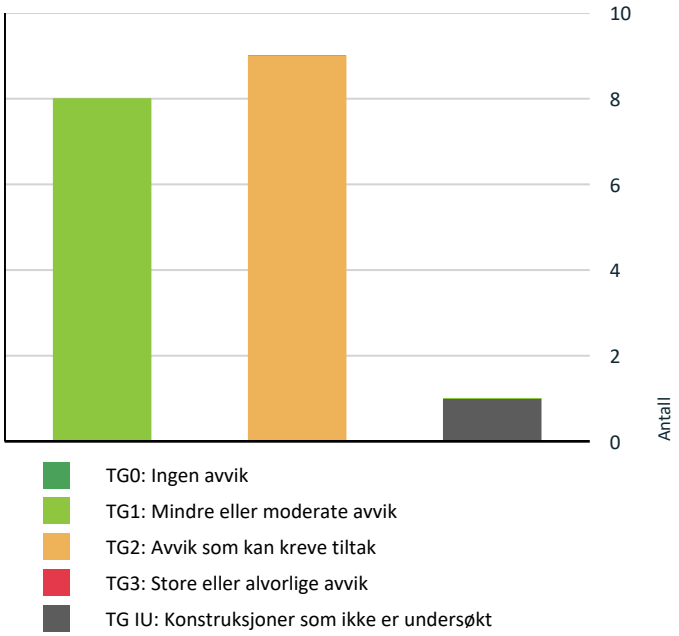
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1954 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1954, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat, finerplate, belegg og parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare høydeforskjell som ble registrert:
Stue - 6 mm over hele rommet.
Kjøkken - 11 mm over hele rommet.

Ved kontrollmåling av skjevheter registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Stedvis lokale skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

———

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

Eier opplyser:
Badet ble sist totalrenovert i regi av borettslaget i 2005.
Nytt sluk, membran, elektrisk gulvvarme og fliser m.m. Ferdigattest datert 2006.
Ny baderomsinnredning og speil med varme i april 2026.

___

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprukket flis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosekvens:
Sprukket flis er primært estetisk, men kan også føre til at vann blir liggende mellom membran/flislim og flis i lenger perioder.

Tiltak:
Flis bør byttes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 17 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Stedvis noe slitte mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK.
Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

---

2)
Forholdet er kun estetisk og krever ingen akutte handlinger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

___

2)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

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

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor
(Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Tilstandsrapport

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

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

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert over himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk, kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for følgeskader og mer omfattende utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere et tett og vanntett fordelerskap med synlig, sikker drenering til rom med sluk.
Som et midlertidig tiltak bør lekkasjesensor og/eller vannstopperventil monteres for å redusere risikoen for skade ved lekkasje, i henhold til gjeldende TEK.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.xx
Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

Tilstandsrapport

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, nytt sikringsskap og ledninger i 2002 (regi av borettslaget), nye kurser og stikk i forbindelse med nytt kjøkken i 2016, ny el-måler i 2017.

   Juli 2016 av Oslo Elektriker service AS
   Mars 2017 av Eltel Networks AS

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

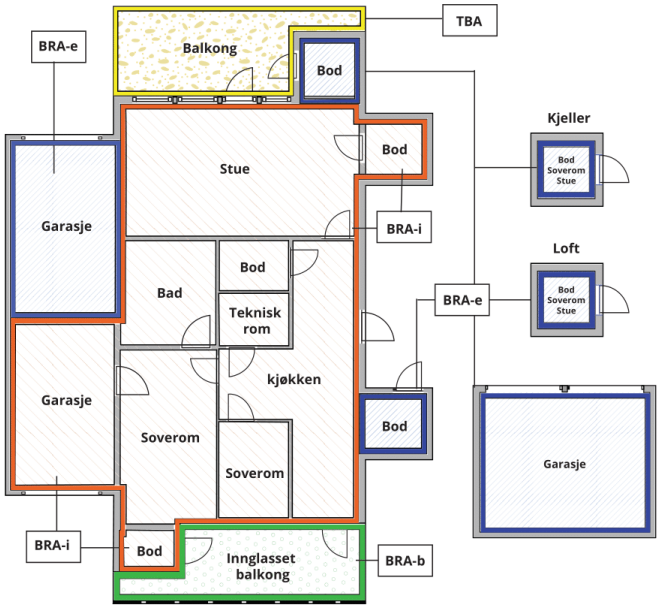
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	66			66	9
Loft (bod)		4		4	
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**66**	**9**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue		
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod, i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 3,8 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2026 – Malt overflater stue og begge soverom.
2026 – Byttet baderomsinnredning og speil.
2025 – Byttet samtlige vinduer og balkongdør.
2016 – Nytt kjøkken og gulv i alle rom.
2013 – Ny balkong i regi av borettslaget.
2006 – Nytt bad i regi av borettslaget.
2002 – Nytt sikringsskap, stigeledninger og omtrekking av ledninger i leiligheten i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	June Edvarda Eliassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	12		0	15415.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bård Skolemesters vei 16

Hjemmelshaver
Borettslaget Årvoll Vest

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ÅRVOLL VEST	948609096			Eliassen June Edvarda, Ellingsen Sverre Johan Ruud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
144

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 15 415 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med interne gangveier, beplantning, lekeområde, sittegruppe m.m.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1954 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

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

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

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

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

Forutsetninger

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

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

Egenerklæring

Bård Skolemesters vei 16, 0590 OSLO

25 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bård Skolemesters vei 16	Bård Skolemesters vei 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Samboeren min som eier 50% av leiligheten har bodd der siden 2016. Jeg har bodd der siden februar 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Sverre Johan Ruud

Selger

Eliassen, June Edvarda

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av servantskap på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spring VVS As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av flis ved speil på bad.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2006

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad totalrenovert i regi av borettslaget med ferdigattest 2006. Nytt sluk, membran, elektrisk gulvvarme og fliser m. m

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vindu byttet i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

10 cm etterisolering av yttervegger.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kurser og stikk i forbindelse med nytt kjøkken i 2016.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriker service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny el-måler

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltek Networks AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis ved dør på bad, som skyldes en baderomsdør som ble skrudd inn i flisen.

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 leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen få sølvkre ble observert februar 2026. Fjernet og bekjempet av firmaet Anticimex i hele blokken i regi av borettslaget i april samme år.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49099995

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sverre Johan Ruud Ellingsen	**2026-04-25**	**June Edvarda Eliassen**	**2026-04-25**

Identification

Sverre Johan Ruud Ellingsen

Identification

June Edvarda Eliassen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sverre Johan Ruud Ellingsen	25/04-2026 22:22:36	BankID OIDC High
June Edvarda Eliassen	25/04-2026 22:24:00	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Bård Skolemesters vei 16, 0590 OSLO**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286138**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80218583**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **116,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **116,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 994 kWh**



Bård Skolemesters vei 16, 0590 OSLO

Detaljering

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

Bård Skolemesters vei 16, 0590 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Vest	**Vår ref.:**	33/62	**Fødselsdato eier:**	31.01.1990
Bård Skolemesters vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1959
0590 OSLO	**Eiere:**	June Edvarda Eliassen, Torild Helene Eliassen		
Organisasjonsnr: 948 609 096	**Andelsnr:**	144		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 811**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 750
	Avdrag felleslån	578
	Renter felleslån	1 733
Objekt:	Elbilplass (2401 - 74)	750

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	426 769	Gjeld siste årsoppg.:	427 964
Klient ajourf. lån:	95 596 384,31	Klient gj. s. årsoppg.:	95 410 401

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369021234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 344

Saldo per 22.03.2026: 95 596 384

Andel av saldo: 426 770

Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.10.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: c/o AHW AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: post@arvoll-vest.no

Webside: http://www.arvoll-vest.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	427 964	Andre inntekter:	3 170
Annen formue:	74 558	Utgifter:	16 633		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	144	Partialobligasjonsnr:	144

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954

Gårds/bruksnr: 87/12

Bygningstype: LB

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Vest	**Vår ref.:**	33/62	**Fødselsdato eier:** 31.01.1990
Bård Skolemesters vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:** 27.09.1959
0590 OSLO	**Eiere:**	June Edvarda Eliassen, Torild Helene Eliassen	

Organisasjonsnr: 948 609 096

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15416

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3425213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: Egne parkerings-/garasjelag. Garasjer/p-plasser følger ikke leilighetene. Ledige plasser tildeles etter ventelisteprinsippet. Borettslaget har fire ladestasjoner for elbiler.

TV/bredbånd: Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Se informasjon om rehabiliteringsprosjekt i innkalling og protokoll fra GF 28.05.24

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ÅRVOLL VEST

(Vedtatt på generalforsamling 2.5.2006, sist endret 15.6.2011)

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

1. RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene, balkonger og felles uteområder mellom kl 22.00 og kl 07.00. Meld fra til naboene i god tid hvis du planlegger aktiviteter som medfører støy utenom disse tidene.

Banking, boring i betong, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl 08.00 og kl 20.00, og på lørdager mellom kl 10.00 og kl 18.00. Søndager og helligdager er ingen slike aktiviteter tillatt.

2. ORDEN I TRAPPEOPPGANGER OG FELLESOMRÅDER

Dører til loft, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Private eiendeler (for eksempel ski, sykkel, barnevogn, skotøy, møbler etc.) skal ikke oppbevares i trapperom, kjellerganger eller loft.

Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppgangene, loft eller kjeller. Fotballsparking eller lignende mot inngangspartier, blokkenes fasader og bodvegger er ikke tillatt. Sykling skal skje på asfalterte områder, ikke på borettslagets plener.

Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt. Det henvises til gateparkering, leide parkeringsplasser eller garasjer. Det er ikke tillatt å plassere mopeder eller andre motorkjøretøyer innendørs.

Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Hver vår arrangeres dugnad i borettslaget hvor alle oppfordres til å delta.

3. BALKONGER

<u>Snømåking</u>

Om vinteren skal balkonger alltid være rengjort for snø.

<u>Grilling</u>

Grilling på egen balkong, er kun tillatt når grillen varmes opp ved gass eller elektrisitet. Kullgrill/engangsgrill kan kun benyttes i forsvarlig avstand til blokker og øvrige bygninger.

<u>Markiser og leskjermer</u>

Markiser, leskjermer, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer. Nyanskaffelse av leskjermer/markiser må være mest mulig lik de eksisterende for blokken.

Parabolantenner

Radio-/TV-antenner i tillegg til fellesanlegget tillates vanligvis ikke oppsatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra dette når forbud vil virke særlig urimelig. Dispensasjon gis for ett år av gangen. Krav man må stille for dispensasjon:

- Lisens må dokumenteres
- Borettslaget må holdes skadesløst
- Generell sjenanse må unngås

4. HUSDYRHOLD/HUNDEHOLD

Husdyrhold er tillatt i borettslaget. Den enkelte bruker/andelseier kan bare holde dyr dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret skal ha melding om hundehold, og egen avtale om hundehold skal underskrives av bruker/andelseier før hundeholdet begynner.

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for søppelsjaktene, og all søppel må pakkes godt inn. Husk kildesortering! Hver vår gjennomføres loft- og kjellerrydding etter oppslag.

6. VASKERI OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskeriet kan brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vask kan tørkes på balkongen så sant det ikke synes utenfra.

Tørke- og bankeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager.

Det er strengt forbudt å tørke, riste eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

STYRET

Styrets postkasse og møterom er i Øivinds vei 6. Brev og beskjeder til styret legges i postkassen. Informasjon fra styret kan formidles gjennom vaktmester, rundskriv eller oppslag.

VAKTMESTEREN

Vaktmester har kontor i fyrhuset i Bård Skolemesters vei 2-4, postkasse finnes ved fyrhuset og ved inngangen til Øivinds vei 4. Henvendelser bør i størst mulig utstrekning skje skriftlig. Andelseiere oppfordres til å varsle vaktmester ved skader på borettslagets eiendom eller utstyr. Respektèr vaktmesterens fritid.

GENERELLE RÅD

Stoppekraner for vanntilførsel til den enkelte leilighet er i taket på badet. Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene er og hvordan de brukes. Ved eventuell lekkasje, steng vannet og varsle vaktmester umiddelbart.

Ved lekkasje fra varmeanlegget (radiatorer og røropplegg) må vaktmester kontaktes umiddelbart. Stoppekran for varmeanlegget er i kjellergangen og er merket for oppgangen.

Vedtekter

for

Årvoll Vest Borettslag org nr 948 609 096

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling den 5. april 2005

Sist endret 30.mai 2022

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Årvoll Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bygningen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvernutstyr i boligen
(1) Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskiftning og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret som er montert av borettslaget følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhører borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier bli erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller ekstra brannslukkere) er andelseier ansvarlig for å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut.

(2) Slukkerutstyret som plassert og montert i boligen er 1 stk. husbrannslange eller 1 stk. pulverapparat (5 kg). Andelseier har ansvar for å påse at slangen eller pulverapparatet er riktig montert, uten feil og mangler, samt tilgjengelig for bruk.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Generalforsamlingen skal godkjenne innsetting av flere vinduer på eiendommen gnr/bnr 87/50
Grunneier (gnr 87 bnr 50) har ikke rett til å sette inn flere vinduer i byggets næringsdel med fasade mot Årvoll Vest brl (gnr 87 bnr 12). Forbudet gjelder så lenge virksomheten er basert på aktiviteter om kvelden og eventuelt natten (f.eks. treningssenter, døgnåpent legesenter). Dersom næringsdelen kun skal brukes til virksomhet på dagtid (f.eks. regnskapskontor, eller dagåpent legekontor), så kan flere vinduer tillates etter godkjennelse fra Årvoll Vest brl, som ikke kan nekte dette uten saklig grunn. Grunneier har heller ikke rett til å bygge hus over bakken på skravert område i vedlagte kart uten samtykke fra Årvoll Vest brl. Denne heftelsen er begrunnet ut fra behovet for å hindre sjenerende innsyn til leiligheter i Årvoll Vest brl.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest 22.05.2025
kl. 18:00 Årvoll omsorgsboliger, Øivindsvei 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kamal Mursal Malik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 41

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Ekstern styreleders honorar er kontraktfestet og kostnadsføres månedlig.

Vedtak:
Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr. 177.000,- godkjennes. Styrets totale honorar er til sammen kr 483.000,- + kr 3.000 til valgkomiteen.

5. Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

Forslag til vedtak:
Tiltaket godkjennes da det ikke er i strid med gjeldende vedtekter for borettslaget.
Styrets forsalg til vedtak:
Foreslåtte montering av spiler og spilevegger på balkongen godkjennes ikke, og må fjernes fra balkong(er) som har montert dette.
Forslagstiller kom med benkeforslag:
Tiltaket godkjennes, men andelseier vil fjerne spilevegg foran glassskillevegg og bjelker i tak.

Vedtak:
Benkeforslag ble vedtatt.
Tiltaket godkjennes, men andelseier vil fjerne spilevegg foran glassskillevegg og bjelker i tak.

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

Forslag til vedtak: Borettslaget støtter ovennevnte med kr 5.000,- hver.
Benkeforslag: Øke støtten til kr 6.000,- hver.

Vedtak:
Benkeforslag vedtatt.
Borettslaget støtter ovennevnte med kr 6.000,- hver.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Wiggo Wollbråten for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Yasir Haque Syed for 2 år.
Valgt ble: Ida Holljen for 2 år.
Valgt ble: Anne-Lene Markeng for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kamal Mursal Malik for 1 år.
Valgt ble: Henrik Kragerud Johansen for 1 år.
Valgt ble: Line Lindsholm for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Christer E Fredriksen, Jon Magne Nordal og Anne Milnes for 1 år.

Møte hevet: 20:20
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Wiggo Wollbråten (2025-2027)
Styremedlem, Yasir Haque Syed (2025-2027)
Styremedlem, Ida Holljen (2025-2027)
Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026)
Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2025-2027)
Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2025-2026)
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2025-2026)
Varamedlem, Line Lindsholm (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Årvoll Vest

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Kamal Mursal Malik (sign.)	23.05.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Årvoll Vest

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Årvoll omsorgsboliger , Øivindsvei 2

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Vest

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Årvoll omsorgsboliger , Øivindsvei 2

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Ekstern styreleders honorar er kontraktfestet og kostnadsføres månedlig.

Forslag til vedtak: Styrehonorar til styre-og varamedlemmer på kr. 177.000,- godkjennes.
Styrets totale honorar er til sammen kr 483.000,-.

5. Andre saker

5.1 Fastmontering av spiler og spilevegger på balkong

Sak meldt inn av Line Lindsholm, Øivinds vei 12.
Sakens bakgrunn:
Andelseier har montert opp spilevegger på balkongen og bjelker i taket. Nabo har klaget til styret på at dette tar veldig mye lys bort fra egen balkong og stue. Styret har vurdert om tiltaket er i henhold til borettslagets ordensregler, og om det er innenfor det en eier kan sette opp av installasjoner på egen balkong. Styret har konkludert med at dette ikke kan godkjennes. Andelseier er uenig. Både styret og andelseier er enig om at dette kan generalforsamlingen ta stilling til, og dersom generalforsamlingen godkjenner denne type tiltak, så vil dette gjelde for alle, og ordensreglene endres.

Forslag fra andelseier:

1.Utført tiltak
På balkongen er det lagt klikk klakk gulv av typen treheller, det er montert opp spiler på innsiden av balkongen og satt opp luftige bjelker til lyslenke i taket.

Ingen av overnevnte er fastmontert, limt eller sitter fast i fasade i henhold til dagens gjeldende regler.

Spiller er skrudd sammen i hjørnene, slik at de står av seg selv, og bjelker er finmålt inntil fasade, men sitter ikke fast i fasaden.

Dette betyr at når dette skrues ned står balkongen slik den var, uten skader.

2. Hvorfor bør tiltaket tillates
I henhold til gjeldende regler om hva som er sjenanse for andre og ikke, bør det være stor takhøyde i en blokk for ulik smak og stil. Når det er sagt, så må det selvfølgelig være innenfor visse grenser. Jeg mener ikke at alt skal være lov, men at det må være opp til enn hver om man ønsker en lun og koselig balkong, en lys og lett balkong, eller velge og ikke gjøre noe på balkongen i det hele tatt. Sistnevnte er det vanligste i de fleste blokker, men om beboere ønsker å "pusse opp" balkongen fra den noe institusjons lignede stilen som er standard i dag, så syns jeg dette må være opp til en hver og at ikke det skal ses på å være til sjenanse at noen ønsker noe annet enn hvitt og rosa.

En annen grunn til at det bør være lov å dekke til veggen mellom ballkongnaboene er pga ulikt behov for vedlikehold og vask. Glasset som er brukt generelt på balkongen og materiale som er valgt er veldig vanskelig å holde rent og oppleves skittent fra den ene siden om dette ikke utføres jevnlig fra den andre siden. Her er det helt ulike preferanser som selvfølgelig er opp til enn hver, men da bør man kunne bestemme selv om man vil dekke til på egen balkong, med tanke på utsyn/innsyn.

Når det gjelder lys gjennom skilleveggen så kan dette ses på en måte å gjøre det lunere ved å sette opp noe på skilleveggen. Dette er ulikt gjort hos en del fra før av i vårt borettslag. Noen har plantevegg, noen har spilevegg, noen har blikk plate, noen har bambus vegg og noen tekstiler. Og det er ingen av dem som i mine øyne skiller seg ut såpass mye ut at det er til sjenanse, men ulik stil. Ved å ha markisen nede til enhver tid vil også gjøre det lunere som en del i borettslaget har fra før av. Jeg ønsker en koselig og lun balkong, Men personlig synes ikke markisene er spesielt fine. så i stedet for å ha denne nede, så ville jeg lage en helhet så godt det lot seg gjøre med spilevegger som gjør det lunere. Dette mener jeg er penere utenifra, gir mer lys enn ved å markisen nede til enhver tid.

Når det kommer til helhetsinntrykk av borettslagets fasade, syns jeg generelt ikke noe av det som står oppe er noe problem i dag. Verken vintertid, jul, eller sommertid. Tatt utgangspunkt i min egen, så er den mørkere enn mange andre som ikke har valgt å gjøre noe med sin balkong, men ingen voldsom utpreget balkong og nøytral sånn sett. Denne er også vent mot motorvei og lydvegger. ingen ferdsel og derav veldig lite synlig i det hele tatt.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes da det ikke er i strid med gjeldende vedtekter for borettslaget
Bilder vedlagt på side 25-29

Styrets innstilling: I ordensreglene pkt 3 for Årvoll Vest brl står følgende:
Det er ikke tillatt for andelseier å fastmontere utstyr eller annet i byggets yttervegg/fasade eller på balkongen uten skriftlig samtykke fra styret. I den utstrekning slik samtykke gis, er det andelseiers ansvar å montere og vedlikeholde utstyret slik at det ikke oppstår bygningsmessige skader, eller tiltaket er en fare for andre eller til sjenanse for naboer.

Styret er av den oppfatning at dette tiltaket som nå kreves godkjent, burde vært forelagt styret forut for montering. Fastmontering på balkongen betyr slik styret tolker bestemmelsen ikke bare noe som skrus fast i fasaden eller balkongen. Det gjelder også når noe monteres permanent i motsetning til annet utstyr som er vanlig å ha på en balkong.

Dersom styret hadde mottatt en søknad før montering, så ville styret ikke godkjent tiltaket. Begrunnelsen for det er at denne type endring av balkongen bryter med det som er balkongen og fasadens opprinnelige utforming og design. At sideveggene er av et materiale som skal slippe lys gjennom er et bevisst valg. Balkongsiden av blokkene vil se veldig annerledes ut dersom man kan montere spilevegger, tette igjen åpningen mellom

balkongrekkverk og håndløper, samt ha mørke trebjelker i taket.

Man kan være enig eller uenig hvor tidsriktig og pene balkongene er fra opprinnelsen av, men det bør være en felles farge og form. Styret har i det pågående vindusprosjektet bestilt like utelamper til alle, for å få et mer helhetlig utseende på balkongene når det gjelder belysningen.

Styret har mottatt henvendelser fra nabo om at monterte vegger og bjelker har gjort balkongen og leiligheten mørkere. Det som er montert stjeler lys, og både balkongen og leiligheten har fått dårligere lysforhold.

Styret støtter på denne bakgrunn ikke forslaget. Dersom generalforsamlingen godkjenner det, så vil det være mulig også for andre å gjøre det tilsvarende. Det vil da bli slik at det er forslagsstiller sine materialvalg, farger og monteringsmetode som blir malen. Dette for at det skal bli like løsninger. Det vil imidlertid være valgfritt om man ønsker å gjøre noe tilsvarende, og borettslaget vil da få en situasjon hvor noen balkonger har satt opp en slike vegger og takkonstruksjon, mens andre ikke har det. Fasaden vil bli vesentlig endret utseendemessig, og fordi styret må tenke prinsipielt og generelt, så vil en godkjenning fra generalforsamlingen også innebære en teoretisk situasjon hvor alle balkonger blir seende ut som dette. Styret er derfor av den oppfatning dette er en vesentlig endring av borettslagets fasade, hva angår utseende, karakter og stil sett utenfra, noe som krever to tredjedelers flertall på generalforsamlingen.

Det er et skjønnsmessig spørsmål om en fasadeendring er søknadspliktig. Det er kommunen som avgjør om fasadeendringen fører til at bygningens karakter endres. I så fall krever endringen byggesøknad og tillatelse fra kommunen.

Styret har ikke fått vurdert om dette er en fasadeendring som er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Styrets forsalg til vedtak: Foreslåtte montering av spiler og spilevegger på balkongen godkjennes ikke, og må fjernes fra balkong(er) som har montert dette.

5.2 Økonomisk stønad for 2025 til ÅRVOLL IDRETTSLAG og ÅRVOLL SKOLES MUSIKKORPS

Borettslaget har en tradisjon for å bidra med litt i økonomisk støtte til lokale foreninger som betyr mye for borettslagets beboere og lokalmiljøet.

Forslag til vedtak: Borettslaget støtter ovennevnte med kr 5.000,- hver.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wiggo Wollbråten (2023-2025)
Styremedlem, Yasir Haque Syed (2023-2025)
Styremedlem, Ida Holljen (2023-2025)
Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026)
Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2023-2025)
Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2024-2025)
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2024-2025)

Valgkomiteen innstilling ligger vedlagt på side 32

6.1 Valg av leder

Årvoll Vest brl har mottatt tilbud om en ny avtale på to år med ekstern styreleder Wiggo Wollbråten. Vilkår og betingelser som tidligere, men med justering av honorarets størrelse i henhold til prisveksten siden forrige avtaleinngåelse (2023)
Tilbud vedlagt på side 30 og 31

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 758 978**	**6 673 662**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-17 145 202	4 257 635
Tilbakeføring av avskrivning	51 475	51 475
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	18 357 132	-2 223 795
B. Årets endring disponible midler	**1 263 405**	**2 085 315**
C. Disponible midler	**10 022 383**	**8 758 978**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	12 159 684	9 795 994
Kortsiktig gjeld	-2 137 302	-1 037 016
C. Disponible midler	**10 022 383**	**8 758 978**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 981 877	15 432 819	15 996 488	16 064 227
Sum leieinntekt		**15 981 877**	**15 432 819**	**15 996 488**	**16 064 227**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**15 981 877**	**15 432 819**	**15 996 488**	**16 064 227**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	66 129	63 121	66 129	66 129
Styrehonorar	2	469 000	447 667	469 000	483 070
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	51 475	51 475	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 350 198	3 661 840	3 830 000	3 830 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 743 215	1 690 773	1 551 600	1 726 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 598 840	2 129 850	2 227 000	2 970 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	12 287	16 315	17 500	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 746	120 832	18 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	21 009 325	336 716	2 187 000	1 920 000
Revisjonshonorar		15 186	14 505	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		319 102	302 754	320 000	332 000
Andre honorar	8	756 483	121 188	208 000	21 000
Kontorkostnad		21 917	13 030	14 000	18 000
TV/bredbånd		565 152	542 752	569 000	565 000
Kontingent og gaver		67 800	77 200	78 000	77 200
Forsikring		740 126	467 722	740 200	850 000
Andre kostnader	9	10 309	15 518	16 200	17 000
Sum kostnad		**31 812 292**	**10 073 257**	**12 327 629**	**12 931 399**
Driftsresultat		**-15 830 415**	**5 359 562**	**3 668 859**	**3 132 828**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		422 268	245 923	0	0
Rentekostnad		1 737 055	1 347 850	1 411 648	2 492 116
Netto finansposter		**1 314 787**	**1 101 927**	**1 411 648**	**2 492 116**
Årsresultat		**-17 145 202**	**4 257 635**	**2 257 211**	**640 712**
Overført til/fra annen egenkapital		-17 145 202	4 257 635	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-17 145 202**	**4 257 635**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 556 735	1 556 735
Bygninger	3	22 923 848	22 923 848
Garasjer	3	76 024	76 024
Andre fellesanlegg	3	59 649	80 702
Andre driftsmidler	3	3 136 072	3 166 495
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	5 600	5 600
Sum anleggsmidler		**27 757 928**	**27 809 403**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 758	23 903
Kundefordringer		19 956	0
Fordringer skader	11	18 096	0
Andre kortsiktige fordringer		0	18 807
Forskuddsbetalte kostnader		220 963	193 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 865 912	9 559 544
Sum omløpsmidler		**12 159 684**	**9 795 994**
SUM EIENDELER		**39 917 612**	**37 605 397**

Balanse 2024 Borettslaget Årvoll Vest

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		**22 400**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 571 361	7 573 841
Sum opptjent egenkapital		**-9 571 361**	**7 573 841**
Sum egenkapital	**12**	**-9 548 961**	**7 596 241**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	46 013 571	27 656 439
Borettsinnskudd		1 315 700	1 315 700
Sum langsiktig gjeld		**47 329 271**	**28 972 139**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 419	11 972
Leverandørgjeld		1 634 560	421 439
Skyldig off. myndigheter		21 723	21 344
Påløpne renter		13 704	8 410
Annen kortsiktig gjeld		443 896	573 851
Sum kortsiktig gjeld		**2 137 302**	**1 037 016**
Sum gjeld		**49 466 573**	**30 009 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 917 612**	**37 605 397**
Pantstillelser	14	47 329 271	28 972 139

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Wøllbråten
Styreleder

Ida Holljen
Nestleder

Liv Skråmo
Styremedlem

Anne-Lene Markeng
Styremedlem

Yasir Haque Syed
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 160 512	11 692 800
3609 Leie parkering	168 830	178 876
3640 Tomteleie	18 807	18 807
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 680 000	1 299 648
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 953 728	2 242 688
Sum	**15 981 877**	**15 432 819**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	66 129	63 121
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	469 000	447 667
Sum	**535 129**	**510 788**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Callinganlegg	Slamutskiller	Tomt	Plentraktor-New Holland
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 024	22 923 848	625 740	113 012	1 556 735	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	113 012	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 024	22 923 848	625 740	0	1 556 735	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	625 740	113 012	0	74 374
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 024	22 923 848	0	0	1 556 735	13 126
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	8 750
Anskaffelsesår :	1985	1954	2006	2007	1986	2016
Antatt levetid i år :			15	15		10

	Lekeplass	Utemøbler -benk + bord	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	210 525	108 366	3 106 691
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	210 525	108 366	3 106 691
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	150 876	92 111	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 649	16 255	3 106 691
Årets avskrivninger :	21 052	21 673	0
Anskaffelsesår :	2017	2020	2022
Antatt levetid i år :	10	5	

.
Tomt viser erverv fra Oslo Kommune i 1986. Tomtens areal er 33 304 kvm. G.nr. 87 B.nr. 12/13/15.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Polisenr. SP3425213.
Borettslaget består av 224 andeler.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	568 226	560 322
6360 Annet renhold	160 269	183 467
6361 Fast renhold	402 750	374 250
6362 Skadedyrutryddelse	15 248	14 540
6364 Matteleie	61 500	57 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	179 846	200 154
6392 Containerleie/tømming	168 797	209 713
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	186 580	91 328
Sum	**1 743 215**	**1 690 773**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	4 234
6420 Lisens Bevar HMS, domene og epost	12 287	12 081
Sum	**12 287**	**16 315**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	9 140
6543 Vaskerianlegg	0	96 786
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 763	9 797
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 830	5 109
6552 Driftsmateriell	1 154	0
Sum	**15 746**	**120 832**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 912	0
6602 Vedlikehold VVS	42 402	0
6603 Vedlikehold elektro	59 942	64 704
6605 Vedlikehold fellesanlegg	15 563	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	249 346	23 015
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	34 201	10 563
6616 Vedlikehold vaskeri	162 733	33 756
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	390 471	15 720
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	990
6630 Egenandel forsikring	52 000	10 000
6641 Malerarbeider	66 955	0
6643 Glassarbeid/Vindu	21 622	0
6648 Vedlikehold dører og porter	86 773	177 968
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	19 817 406	0
Sum	**21 009 325**	**336 716**

Kostnadene på konto 6617 gjelder i hovedsak montering av røykvarslere i boligene.
Kostnadene på konto 6650 gjelder det pågående rehabiliteringsprosjektet av fasaden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 763	2 750
6720 Juridisk honorar	14 063	0
6730 Teknisk honorar	732 657	118 438
Sum	**756 483**	**121 188**

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjektledelse og andre kostnader relatert til rehabiliteringsprosjektet.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 013	1 891
7719 Møter, div. styret	0	5 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 500
7770 Betalingskostnader	1 085	1 112
7771 Andre gebyrer	500	0
7773 Omkostninger innkreving	4 713	3 600
7792 Øredifferanse	1	14
7795 Husleietap	-4	0
Sum	**10 309**	**15 518**

Note 10 - Aksjer og andeler

Årvoll Vest borettslag har 224 aksjer i Årvoll Kabelnett AS à kr. 25,-. Bokført verdi kr. 5 600,-.

Note 11 - Fordringer skader

Saldo på konto 1569 gjelder kostnader relatert til pågående forsikringssaker. Dette følges opp av styret.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	22 400	0	22 400
Sum innskutt egenkapital	**22 400**	**0**	**22 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 573 841	-17 145 202	-9 571 361
Sum opptjent egenkapital	**7 573 841**	**-17 145 202**	**-9 571 361**
Sum egenkapital	**7 596 241**	**-17 145 202**	**-9 548 961**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Grønt lån til vedlikeholdstiltak og refin. Handelsbanken lån	Innfrielse av Nordea lån 011722/6005.05.22574	
Lånenummer:	**16369021234**	**83987209715**	**83987156182**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2015
Rentesats:	5.45 %	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.09.2054	23.10.2024	23.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	116 000 000	14 950 775	23 350 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 661 567	15 994 872
Avdrag i perioden:	106 154	11 661 567	15 994 872
Opptak i perioden:	46 119 725	0	0
Lånesaldo 31.12:	**46 013 571**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	42 451 094	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369021234	224	205 418	46 013 632

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	46 013 571
Innskuddskapital	1 315 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**47 329 271**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 616 256**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Årvoll Vest

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Ida Holljen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Yasir Haque Syed (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anne-Lene Markeng (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Liv Skråmo (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Årvoll Vest som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss en forståelse av intern 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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:45:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0774V-1MGMK-7PA2B-3XSU0-F0292-PNZMC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Årvoll Vest

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Nestleder, Ida Holljen
Styremedlem, Anne-Lene Markeng
Styremedlem, Yasir Haque Syed
Styremedlem, Liv Skråmo
Varamedlem, Kamal Mursal Malik
Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen

Styret i Borettslaget Årvoll Vest består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Årvoll Vest er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Årvoll Vest ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948609096

Borettslaget Årvoll Vest består av 224 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Årvoll Vest er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3425213. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Årvoll Vest har systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det sendes ut infomasjon om HMS og sjekkliste til beboerne en gang i året.

Styret arbeid og annen viktig infomasjon

Etterisolering og overflatebehandling av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører, samt nye inngangsdører. Oppgradering av inngangspartiene.

Generalforsamlingen i 2024 godkjente vedlikeholdstiltaket med å skifte vinduer/ balkongdører og rehabilitere fasadene. I den sammenheng så var det fornuftig å etterisolere ytterveggene (5cm).

Det vil bli andre forbedringer på inngangspartiene som overflatebehandling, lys, nummerskilt, nytt låssystem etc. I tillegg blir det montert like utelamper på samtlige balkonger.

Det er en egen prosjektgruppe i styret som deltar på byggemøtene sammen med entreprenør (Front) og prosjektleder (OBOS).

Alle eiere/beboere anbefales å lese informasjonen som er tilgjengelig på entreprenøren sin nettside https://frontent.no/beboerinformasjon/arvoll-vest-borettslag

Her finnes viktig orientering om prosjektet, hva du skal forberede som beboer, og framdriftsplan.

Ved registrering av e-postadresse så mottas varsler om nyheter og informasjon pr e-post.

Bunn- og uttrekksledninger

Det har i perioden oppstått to tilfeller av tett kum og ødelagte bunnledninger i borettslaget som er blitt utbedret i perioden. Dette er et gammelt rørsystem, og styret vil gjennomføre en kamerainspeksjon av systemet for å vurdere vedlikeholdstiltak.

Avfallsbeholdere og avfallshåndtering

Den nye avfallsordningen med nedgravde beholdere (2022) fungerer godt. Det har vært enkelte tilfeller av at papp ikke rives opp i små nok biter, og dermed tetter åpningen. Under ingen omstendighet så avfall settes på bakken dersom man kommer til en tett eller full beholder. Fugler og skadedyr drar med seg søppel ut over et stort område. Feil må meldes til styret eller vaktmester.

Dessverre så får styret en del henvendelser som at det ligger søppel på borettslagets fellesområder. Det er alles ansvar å holde borettslaget rent og ryddig.

Oppussing og ombygging av leiligheter

Ved oppussing og ombygging av leiligheten så skal styret og naboer varsles. Det er et krav om at styret forhåndsgodkjenner endring på felles installasjoner, sånn som bærevegg, felles rør, felles ventilasjon eller generell branntetting.

Det skal tas hensyn til andre beboer og brukere av borettslaget når det kommer til støy og avfallshåndtering.

Ta kontakt med styret eller vaktmester for informasjon. Sørg for å gi naboer beskjed om framdrift og hvem som kan kontaktes ved spørsmål.

Strømkostnader

Fjernvarmeprisen følger strømprisen med 5% rabatt. Når strømprisen er høy, blir fjernvarmeprisen tilsvarende. Nettleie, el-avgift og administrativt påslag for fjernvarme er lik strøm. Styret ønsker derfor å gjøre oppmerksom på at kostnadene av dette er noe vi alle deler, og håper alle tilpasser sin bruk av oppvarming etter eget behov. Husk at den

mest effektive måten å spare kostnader på er å ikke bruke unødvendig mye fjernvarme og strøm. Skru ned termostaten på radiatorene dine dersom du har det varmere enn nødvendig!

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil kunne bidra til lavere strømkostnader til oppvarming.

Brannsikkerhet og brannvernutstyr i leilighetene

Det skal være en brannslange som er i orden eller et godkjent kontrollert brannslokningsapparat i samtlige leiligheter. Styret benytter Firesafe AS til å gjennomføre kontroller av brannsikkerheten i leilighetene i borettslaget annethvert år, og mottar rapporter om hva som er feil og defekt. I perioden er det skiftet røyk- og brannvarslere i leilighetene. Meld fra til styret dersom det er feil på utstyret.

Etterisolering og nye vinduer og balkongdører vil øke byggets brannsikkerhet i form av bedre branntetting.

Parkering

Borettslaget har 73 parkeringsplasser til leie. I tillegg er det to garasjelag i borettslaget med til sammen 72 garasjeplasser. Utover dette er det vanlig gateparkering i Bård Skolemesters vei og Øivinds vei. Borettslaget har siden 2011 hatt en avtale med et parkeringsselskap (P- service AS) for å forebygge feilparkeringer på gang- og stikkveier, samt borettslagets parkeringsplasser. Det presiseres i denne sammenheng at parkering på gang- og stikkveier ikke er tillatt, og medfører avgift ved kontroll. Styret følger opp ventelister, og sørger for inn- og utmelding i samarbeid med Usbl.

El-billading

Borettslaget har 8 plasser med lademulighet for utleie til beboere. De øvrige leieplassene som er utstyrt med kontakt for motorvarmer er ikke dimensjonert for lading av el-biler. Det er derfor ikke tillatt å lade bilen i disse stikkontaktene. I tillegg er disse kontaktene utstyrt med en timerfunksjon, som gjør at strømmen bare er på noen timer i døgnet.

Det er 10 kommunale ladeplasser i Bård Skolemesters vei.

Fellesvaskeriene

Bruken av fellesvaskeriene er kostnadsfri for andelseierne, men det har en kostnad for borettslaget. Det har også i 2024 kjøpt inn nye vaskemaskiner og tørketromler, og utført en del reparasjoner på det eksisterende utstyret. En del feil på maskinene skyldes uvøren bruk. Alle brukere oppfordres til å behandle utstyret med varsomhet og følge ordensreglene for fellesvaskeriene. Forlat vaskeriet slik du ønsker at det skal være når du kommer dit. Spørsmål til vaskerilåser og -tavler kan rettes til styret.

Bod-, kjeller – og loftarealene

Det er svært viktig at dørene inn til boarealene holdes lukket og låst. Det har vært flere innbruddsforsøk og tyveri i borettslaget. Styret mottar jevnlig meldinger om at beboere ikke låser disse dørene etter seg.

Fellesarealene fylles ofte opp med saker og ting som ikke er i bruk. Det er ikke adgang til å sette fra seg ting på fellesarealene som skal kastes, eller som man ikke har plass til andre steder. Felles kjeller- og loftsrydding gjennomføres en gang pr år, normalt om våren.

Dyrehold

Styret skal ha melding om hundehold, og egen avtale om hundehold skal underskrives av bruker/andelseier før hundeholdet begynner. Styret anbefaler at den som har planer om å anskaffe seg hund kartlegger om det er noen i oppgangen som er disponert for at

hundeholdet vil bli til ulempe, før hunden anskaffes. Dyreholdet/hundeholdet skal ikke starte før avtalen, som fås ved henvendelse til styret, er underskrevet og returnert.

Informasjon til andelseierne / nettside

Styret sender informasjon og beskjeder pr e-post og SMS der det vurderes hensiktsmessig. Det er raskere, billigere og mer miljøvennlig. Til de som ikke har e-post, deles informasjonen ut i postkasse, eller sendes pr post. legger ut info på nettsiden www.arvoll-vest.no.

Alle eiere og beboere oppfordres derfor til å registrere sitt mobilnummer og sin e-post inne på Bonabo for medlemmer og eiere. I tillegg så må det samtykkes til elektronisk kommunikasjon.

Se nettsiden https://usbl.bbl.no/minside/profil/samtykker

Årvoll Kabelnett AS

Borettslaget er medeier i selskapet Årvoll Kabelnett AS som leverer bredbånd og tv-signaler til alle leiligheten i borettslaget, og til flere borettslag i området. Avtalen forhandles på vegne av alle medeierne for å oppnå stordriftsfordeler. Gjeldende avtale er med Telia. Grunnpakken er levert gjennom borettslaget og dekkes som en del av felleskostnadene. For mer informasjon se Årvoll Kabelnett AS sin nettside https://arvoll.no/

Vaktmestertjeneste

Borettslagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Boservice avd Øst. E-post til vaktmester er vaktmester@arvoll-vest.no. Telefon til stedlig vaktmester er mobil 957 86 364.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.











AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget **Årvoll Vest** organisasjonsnummer 948609096 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS**, organisasjonsnummer 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten engasjeres som ekstern styreleder for Borettslaget Årvoll Vest for en periode på **2 år fra mai 2025.** Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Borettslaget Årvoll Vest side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølgning av borettslagets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av borettslagets virksomhet (herunder HMS).

Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingsmøter.

Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styreleder sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om borettslaget i foretaksregisteret.

Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Styreleder har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styreleder skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Henning Hoel sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Borettslaget skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Borettslaget skal ha et fungerende HMS-system.

Borettslaget forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

For oppdraget betaler borettslaget honorar stort **kr 331 000,- pr år.** Beløpet justeres andre år i henhold til den generelle prisveksten. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 til Wiggo Wollbråten. Ved avslutning av oppdraget betales det fullt honorar måneden for formell fratreden (generalforsamlingsdato).

Beløpet inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som kommer frem av avtalen.

Ved deltakelse på møter utover ordinære styremøter (for eksempel byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg til styrehonoraret på kr 950,- pr time eks mva. Det samme gjelder ekstra møter på kveldstid (for eksempel ekstraordinære styremøter/generalforsmalinger og beboermøter). Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet. Det samme gjelder ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen. Enkeltstående møter med leverandører eller lignende anses inkludert i grunnhonoraret.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom borettslaget ønsker utført rene advokatoppdrag må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Denne avtale gir rett til innfor rimelighet å kreve at styreleder deltar på arrangement, seminar mv. i tilknytning til styreledervervet. Deltagelse på slike arrangementer skal i tilfelle avtales og godtgjøres særskilt.

Oslo, _____

_____
Borettslaget Årvoll Vest styremedlem 1

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Wiggo Wollbråten

_____
Borettslaget Årvoll Vest styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Valgkomiteens innstilling 3.4.2025 - Christer Enciso Fredriksen/Jon Nordal

Styreleder, Wiggo Wollbråten (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Yasir Haque Syed (2025-2027) -gjenvalg

Styremedlem, Ida Holljen (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Anne-Lene Markeng (2025-2027) - gjenvalg

Styremedlem, Liv Skråmo (2024-2026) – ikke på valg

Varamedlem, Kamal Mursal Malik (2025-2026) - gjenvalg

Varamedlem, Henrik Kragerud Johansen (2025-2026) - gjenvalg

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312860-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 4	Eiendom:	87/12/0/0
Tiltakshaver:	Årvoll Vest Borettslag v/Tone Sæther	Adresse:	Øivindsvei 7, 0590 OSLO
Søker:	Multibygg AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - BÅRD SKOLEMESTERS VEI 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

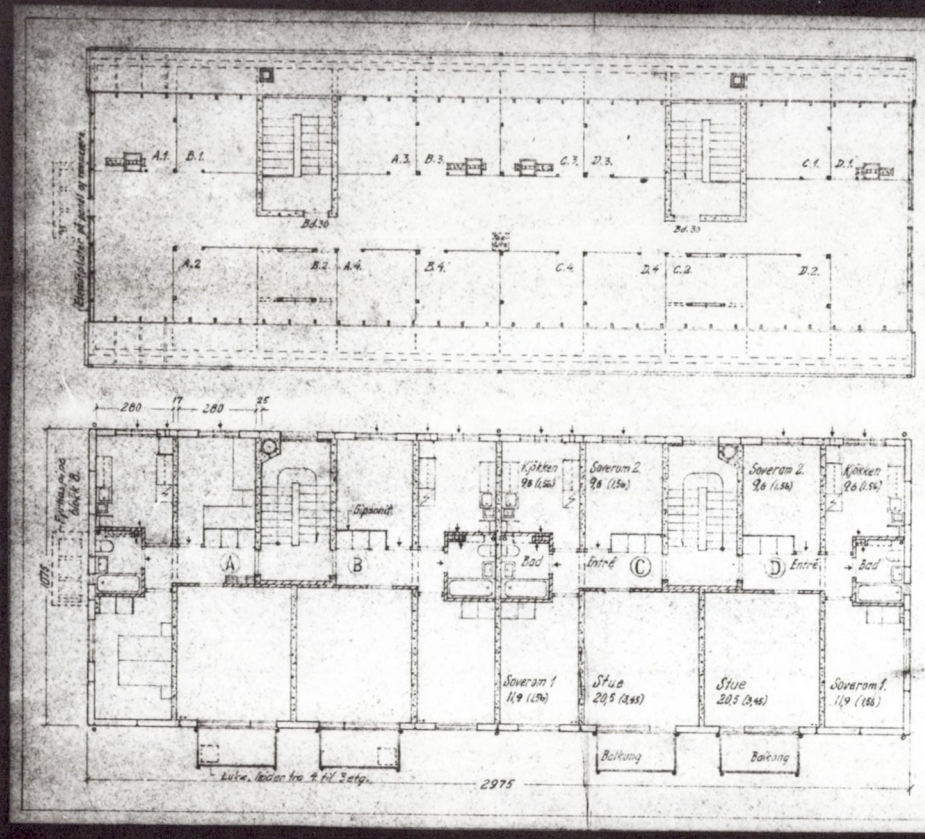
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Anatole Ouedrogo
For avdelingsenhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til: Årvoll Vest Borettslag v/Tone Sæther, Øivindsvei 7, 0590, OSLO



1384

Etasjens bruttoareal: 319,8 m²
Hver leilighets " 79,95 m²

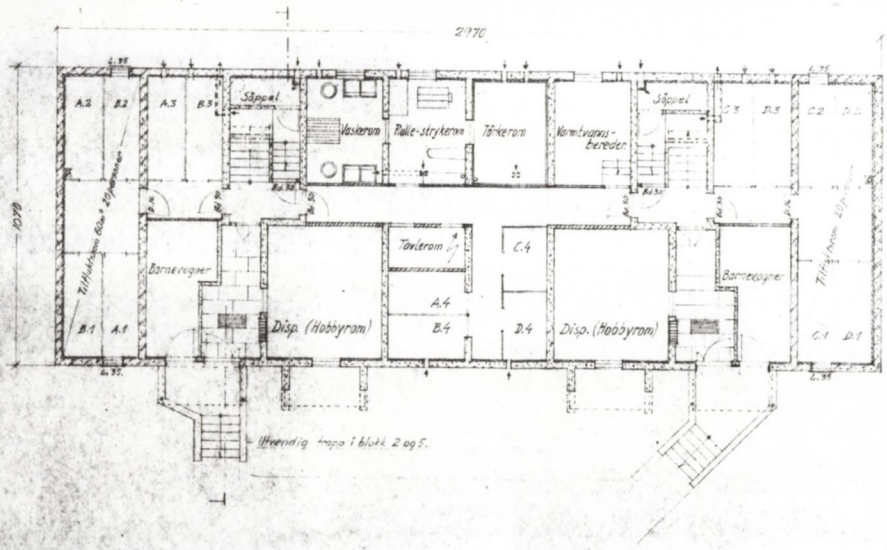
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 JUN 1953
J. Lie-Nielsen

Blokk 14

Årvoll Vest. gnr. 87 bnr. 3,
Blokk nr. 1 – 14.
Etasjeplan. Lofts etg.
Mål. 1:100. Tnr. 4001.
Oslo, 29-1-53.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

1384



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 JUN 1953
J. Lie-Nielsen

Blokk 14

Årvoll Vest. gnr. 87 bnr. 3,
Blokk nr. 2, 5, 13 og 14.
Kjellerplan.
Mål. 1:100. Tnr. 4003.
Oslo, 29-1-53.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag
Arkitektkontoret

83

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Berglund, Jan Arne
Svevegen 24

2330 VALLSET

Dato: 23 FEB 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9302013-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	BÅRD SKOLEMESTERSVEI 14-16 0	Eiendom:	87/12//9
Tiltakshaver:	Årvoll Vest Brl.v/Erik Hoel	Adresse:	Furuveien 95, 0678 OSLO
Søker:	Metalfox Ltd AS	Adresse:	V/ Audun Groven, 6533
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Kopi til: USBL

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

ARKIV:

87	12	Byggherre	[redacted]
Blokk 14		A/L Ringdommens Selvbyggerlag, Torvet 4	A/L U.S. BYGGEKONTOR

Tomt nr.: 14/16 til Bård Skolemesters vei
Parsell nr.: Sted: Arvoll vest
Ferdigattest: 25.1958

Veiattest: 17/7-53	Kloakkattest:	Feierattest: 17/7/53	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 6/5-53
						Retur: 20/5-53

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
16/3 53	4347		Ansph. 108/sen	18/7 Bonton IV. Høvstad (990)
6/8-53			Jorbu gravm.	Vedl. bl. 1
2/5 53	1384		Våningsliws (bl.)	15/6-53 L IV. 11/5 – 1-3+7-8+11-13.
			Nabovarsel, vedl. Bl. 2.	
			Gravning	12/5-53 Vedl. Bl. 1.
4/9-53			Prøv. kil	
9/9-53			Vannforsyning i kjøk. bl. 1 (1 kran)	VJ.
			Sluttm.	22/12-53
31/8-55	1408		Ledig	
			Tilsk. dkg. mangler	23/11-56
6/2-57	3022		Skr. fra Helsier,	Vedl. bl. 1.
8/12-66			Skriv fra sivilforsvaret	
			Mangler ved tilfluktsrom	0.0. 9/12 –
			Skriv fra Bygningskontoret Arvoll	
			ved Ringdommens Selvbyggerlag	
			Tilskrevet atte mangler ved	
			tilfluktsrom. Forpl. innen	14/12-66
			1/8-67	

1 etg:	319.5 m²
2 etg:	— m²
3 etg:	— m²
4 etg:	— m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	5/5

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
	Oslo SBL
G.nr. b.nr. Mer.nr.	**Arbeidssted**
87/3	Harald Hårfagres gate 1

Blokk H. 7 boenheter

Anmeldt og varsles tatt ferdig

Hjelle for H = 2,25

Grunnen i bunnen av

Klar for

Helsemyndighetene

besiktigelse

Ran fam

Oslo, den 15/2-57

15/11-56

Underskrift

Underskrift

I

O

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.

O. B. 50000. 10-53. R. A.

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balco AB
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201204331-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 - 28	Eiendom:	87/12/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Årvoll vest	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Balco AB	Adresse:	Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BÅRD SKOLEMESTERS VEI 2 - 28

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201204331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	12303-1	30.04.2012	3/9
Situasjonsplan 2	12303-2	30.04.2012	3/10
Foto			9/2
Plan - fasade - snitt - nummer 2 og 4	A02-0402	08.06.2012	9/3
Plan - fasade - snitt - nummer 6 og 8	A02-0608	08.06.2012	9/4
Plan - fasade - snitt - nummer 10 og 12	A02-1210	08.06.2012	9/5
Plan - fasade - snitt - nummer 14 og 16	A02-1416	08.06.2012	9/6
Plan - fasade - snitt - nummer 18 og 20	A02-2018	08.06.2012	9/7
Plan - fasade - snitt - nummer 22 og 24	A02-2422	08.06.2012	9/8
Plan - fasade - snitt - nummer 26 og 28	A02-2826	08.06.2012	9/9
Balkonger - detaljer	A05	08.06.2012	9/10

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Borettslaget Årvoll vest, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, trond.hagen@usbl.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

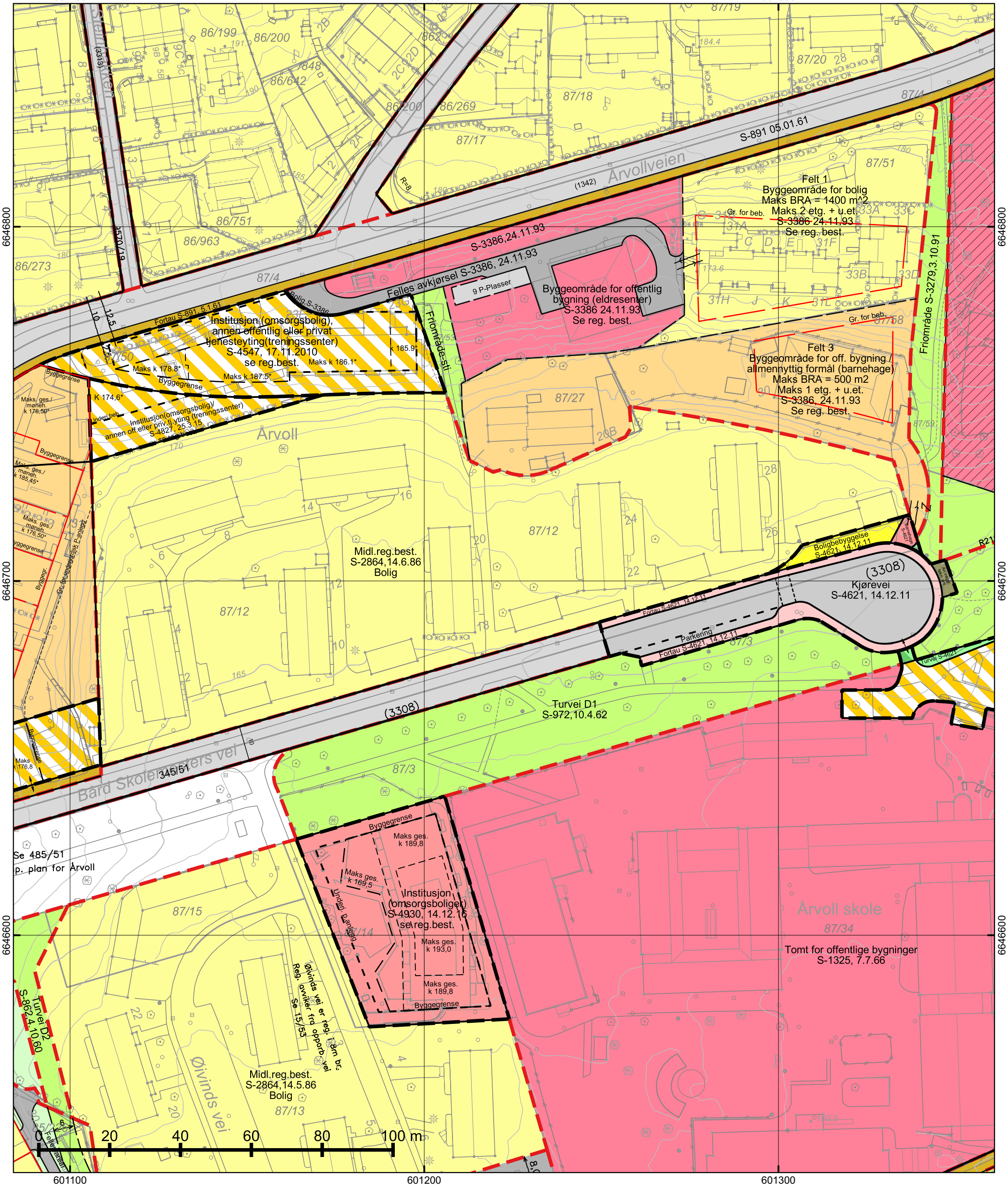
Reguleringskart

– 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: 154852/ 86529011
Adresse: Bård Skolemesters vei 16
Gnr/Bnr: 87/12
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: 20.03.2026
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: 154852/ 86529011
Adresse: Bård Skolemesters vei 16
Gnr/Bnr: 87/12
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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseOmråde

- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154852/86529011
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
BÅRD SKOLEMESTERS VEI 16

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529011
9072972

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.87 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20260320 for BÅRD SKOLEMESTERS VEI 16.

GNR. 87 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1954.

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

15415 m²

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

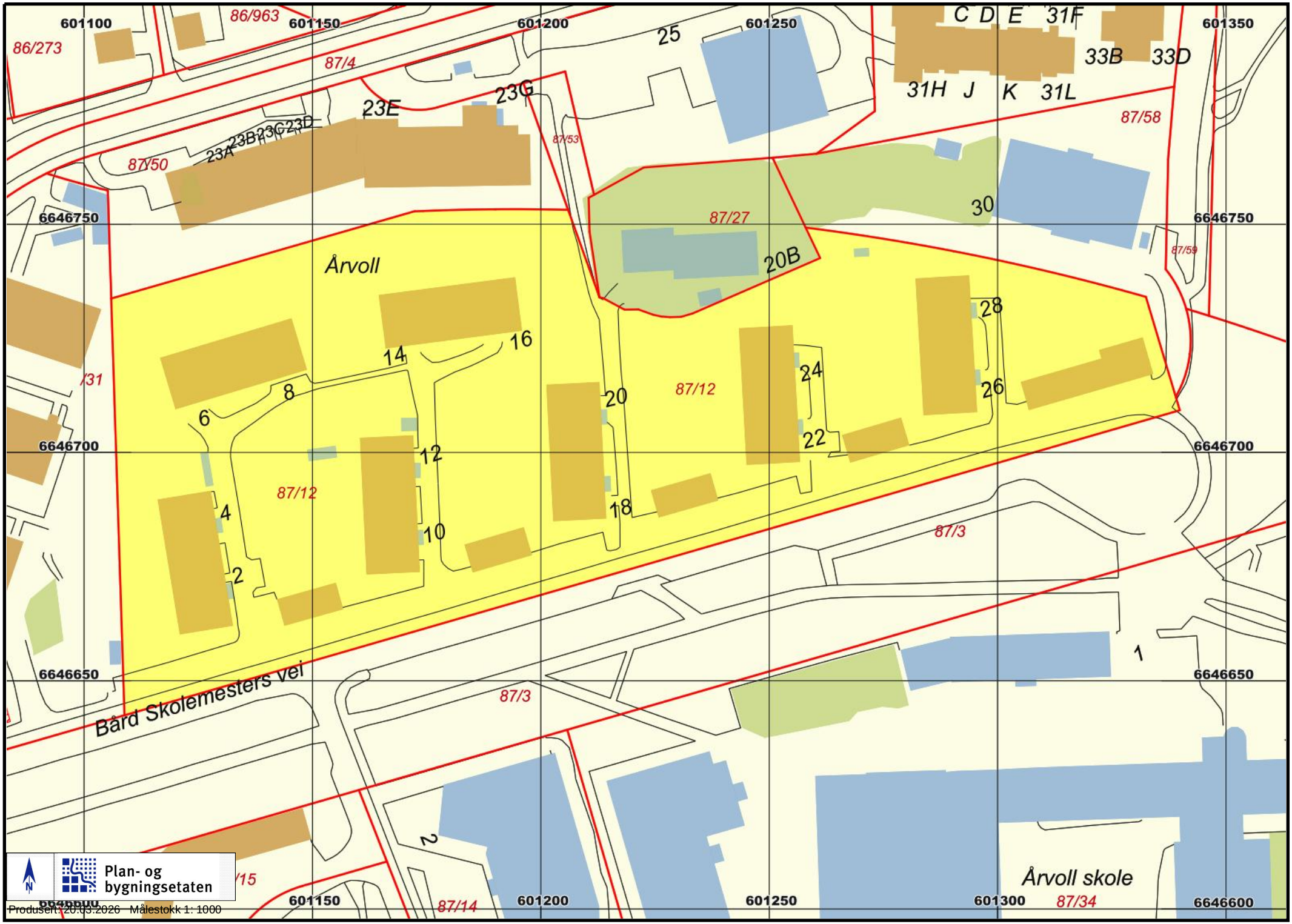
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


601100
601150
601200
601250
601300
601350
6646750
6646700
6646650
6646600
86/273
86/963
87/4
87/50
87/53
87/27
87/58
87/59
87/12
87/3
87/14
87/34
Årvoll
Bård Skolemesters vei
Årvoll skole
23A
23B
23C
23D
23E
23G
25
30
31
20B
C D E 31F
33B 33D
31H J K 31L
1
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.