

# ÅRVOLL

## Årrundveien 8 og 10

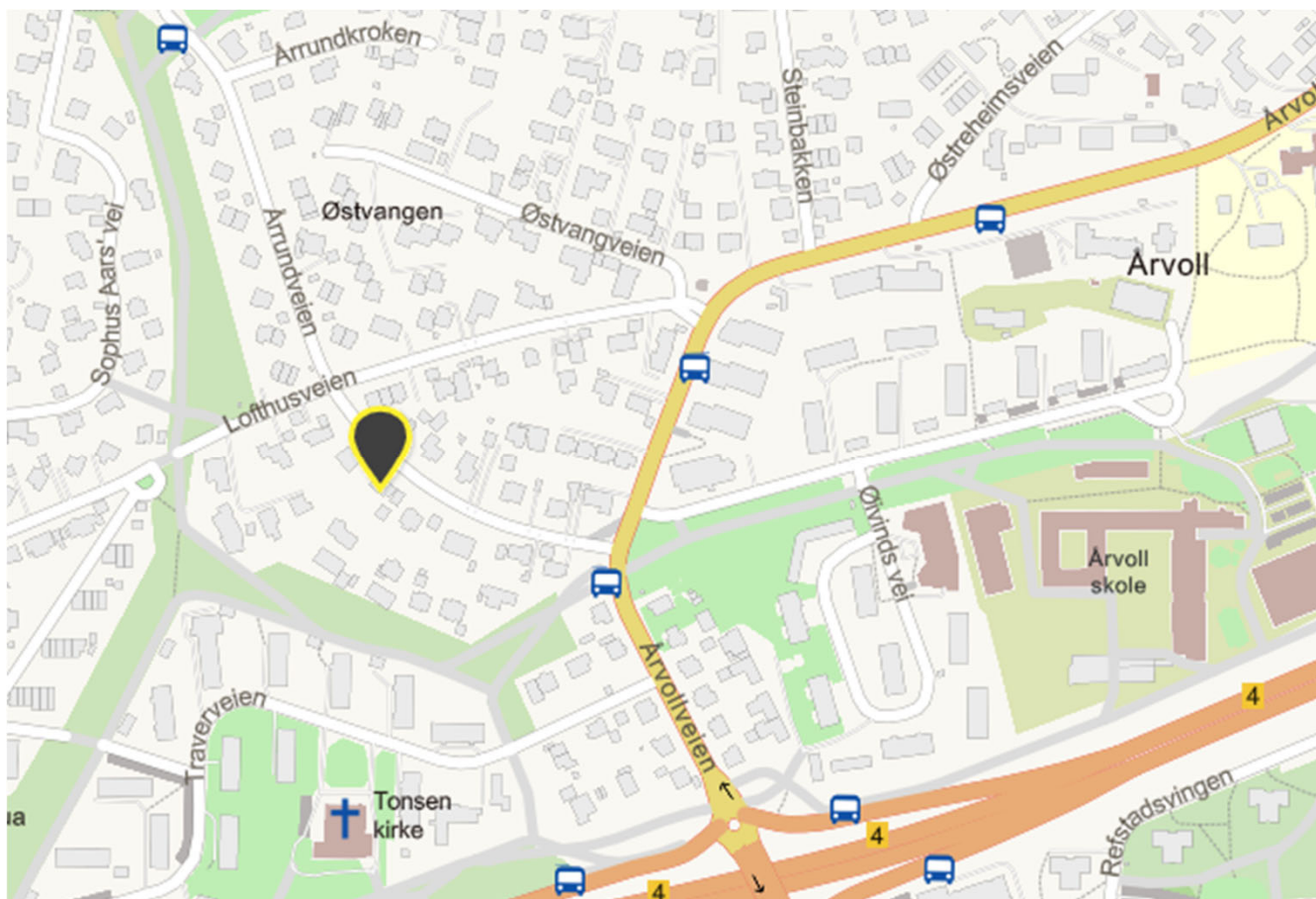
Enebolig og tomannsbolig,  
gitt rivingstillatelse samt rammetillatelse  
til oppføring av 8 nye boliger  
og underjordisk garasjeanlegg



Adresse: Årrundveien 8 og 10  
0588 OSLO

Prisantydning: Kr. 35 000 000,-





**Adresse:**

Årrundveien 8 og 10, 0588 Oslo.

**Eier/Hjemmelshavere/Selger:**

Hjemmelshaver:

SPVX 110 AS

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

**Betegnelse:**

Gnr. 86, bnr. 221 i Oslo kommune (0301).

**Tomten:**

Tomtestørrelse: ca. 2 493 kvm. eiet tomt.

**Parkering:**

Årrundveien 10:

Garasje i underetasje.

Årrundveien 8:

Frittstående garasje.

Parkering på egen tomt.

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

**Beliggenhet:**

Årrundveien 8 og 10 ligger i et attraktivt, rolig og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Kort vei til Årvoll skole som er en 1-10. skole. Flere barnehager i området.

5 minutters gange til Årvoll senter med Rema1000, blomsterforretning, tannlegekontor, café, apotek, Nille og frisørsalong.

Kort kjøretur til Storo Storsenter med rikt utvalg av handlemuligheter og servicetilbud.

Kort vei til Grefsenkollen alpinanlegg og Lillomarkas flotte turområder. Lillomarka har skogsløyper og lysløyper som innbyr til gode turopplevelser både sommer og vinter.

**Kommunikasjon:**

Kort vei til bussholdeplass med hyppige bussavganger.





#### **Areal og innhold:**

##### **Enebolig Årrundveien 10:**

1. etasje:

BRA-i: ca. 99 kvm

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad

U. etasje:

BRA-i: ca. 63 kvm

Entré, gang, toalettrom, dusjrom, vaskerom, kjellerstue og 2 boder.

BRA-e: ca. 24 kvm

Garasje

##### **Tomannsbolig Årrundveien 8:**

2. etasje:

BRA-i: ca. 76 kvm

Gang, 4 soverom og bad

1. etasje:

BRA-i: ca. 76 kvm

Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

Kjeller:

BRA-i: ca. 74 kvm

Håll, vaskerom, gang og boder

BRA-e: ca. 18 kvm

Garasje

##### **Anneks:**

1. etasje:

BRA-i: ca. 35 kvm

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad

Kjeller:

BRA-i: ca. 17 kvm

Boder/teknisk rom

##### **Frittstående garasje:**

1. etasje:

BRA-e: ca. 30 kvm

Arealer er oppmålt iht. Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940:2012  
Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.

Areal er beregnet iht. rommenes faktiske bruk.  
Rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

De oppgitte areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, og er ikke kontrollmålt av Codex Advokat Oslo AS.

Det er gitt rammetillatelse for riving av bebyggelse på Årrundveien 10 og 8 datert 26.08.2021 og igangsettingstillatelse er gitt 06.08.2024.

**Faste løpende kostnader:**

Kommunale avgifter: Kr. 39 663,26 pr. år.

Renovasjonsgebyr: kr. 7 670,10

Vann- og avløpsgebyr: kr. 31 993,16

Eier betaler ikke eiendomsskatt.

Ifølge Innkrevingsetaten er beløp stort

kr. 12 789 651,- registrert som eiendommens verdi.

Eiendomsskattegrunnlaget er pr. 2026 70% av

eiendommens verdi, dvs. kr. 8 952 756,-

Det er registrert bunnfradrag for eiendommen som

tilsvarer skattegrunnlaget, og det er således ikke

innkrevd eiendomsskatt for denne eiendommen.

Dersom Skatteetaten oppgir høyere verdi må nye eier

ta høyde for å betale eiendomsskatt såfremt dette

overstiger bunnfradrag.

Eiendommen selges som et tvangssalg og megler har således ikke kjennskap til selgers øvrige faste kostnader tilknyttet eiendommen, eksempelvis forsikring og strømavgifter.

**Formuesverdi:**

I følge Skatteetaten er det ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen.

For primærbolig settes formuesverdi normalt til 25%

av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner og

deretter 70% av det som overstiger 10 millioner.

For sekundærbolig settes formuesverdi normalt til

100% av beregnet markedsverdi.

For ubebyggt tomt settes markedsverdi normalt til

100% av beregnet markedsverdi.

**Byggeår:**

Enebolig Årrundveien 10 er bygget i 1973.

Tomannsbolig Årrundveien 8 er bygget i 1954.

Anneks Årrundveien 8 er antatt bygget i 1918.

Garasje Årrundveien 8 er bygget i 2000.

**Oppvarming:**

Enebolig Årrundveien 10:

Elektrisk oppvarming og ildsted i stuen i 1. etasje.

Tomannsbolig Årrundveien 8:

Elektrisk oppvarming og kamin i 1. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Byggemåte:**

Enebolig Årrundveien 10:

Grunnmur og innvendige bærevegger i leca,

yttervegger kledd med panel, tak tekket med

stålplater.

Tomannsbolig Årrundveien 8:

Grunnmur og innvendige bærevegger i mur- og

betongkonstruksjon, yttervegger kledd med panel, tak

tekket med glassert tegltaksten.

Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 13.01.2026.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger frem til offentlig vann- og avløpsnett.

**Energiklasse:**

Årrundveien 10:

Eiendommen er energimerket med Energimerke G.

Årrundveien 8:

Eiendommen er energimerket med Energimerke F.

**Adgang til utleie:**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at boenheten leies ut.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Årrundveien 10:

Det foreligger ferdigattest, nybygg – enebolig med garasje datert 27.11.1974.

Årrundveien 8:

Det foreligger rapport til Oslo bygningskontroll hvor det er anmerket at det ikke er noe vesentlig å bemerke.

Saksnummer: 202105086-11 og 202105086-19

Det er gitt rammetillatelse til riving av bebyggelse på

Årrundveien 10 datert 26.08.2021. Det er gitt

igangsettingstillatelse for riving datert 06.08.2024.

Kjøper overtar alle forpliktelser knyttet til

rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Saksnummer: 202105319-14 og 202105319-20

Det er gitt rammetillatelse til riving av bebyggelse på

Årrundveien 8 datert 26.08.2021. Det er gitt

igangsettingstillatelse for riving datert 06.08.2024.

Kjøper overtar alle forpliktelser knyttet til

rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Det er videre gitt rammetillatelse til oppføring av 8 nye eneboliger og underjordisk garasjeanlegg.

Deler av eiendommen ligger i området som er regulert til «spesialområde bevaring – automatisk fredede kulturminner», og nye eier må hensynta området ved utvikling av eiendommen.

**Regulering/odel/konsesjon:**

Eiendommen ligger i området regulert til byggeområde for boliger. I den delen av eiendommen som er regulert til Spesialområde bevaring – automatisk fredede kulturminner er det ikke tillatt med fysiske inngrep. Det kan således ikke legges opp til tiltak som innebærer inngrep i eller tildekking av markoverflaten/ terreng. (Reguleringsendring vedtatt 19.04.2024)

Området er regulert til byggeområdet for boliger, turvei, park og veiareal

Reguleringskart over området og kommunedelplan kan sees hos megler.

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.



**Prisantydning:** Kr. 35 000 000,-

**Verditakst:** Kr. 34 000 000,-

**Omkostninger:**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: Kr. 875 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

**Omkostninger = Kr. 876 090,-**

**Totalsum inkludert kjøpesum, andel fellesgjeld og omkostninger: kr. 35 876 090,-**

Regnestykket forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endring av gebyrene

Eier/hjemmelshaver betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalg.

**Overtagelse:**

Overtagelse etter gjeldende regelverk ved tvangssalg, konferer megler eller les info «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper». Da salget er et tvangssalg kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplett. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Kjøper overtar risikoen på oppgjørsdagen, jf. tvf. § 11-31, første ledd hvis han ikke har tiltrådt eiendommen tidligere. Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og risikoen går over på kjøperen selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

**Tinglyste forpliktelser:**

- Bestemmelse om gjerde tinglyst 14.05.1920 med dagboknr. 901248

- Bestemmelse om veg med flere bestemmelser tinglyst 02.02.1923 med dagboknr. 912068

- Bestemmelse om veg og bestemmelse om benyttelse tinglyst 30.07.1926 med dagboknr. 900902

- Best. om vann/kloakkledning, bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger tinglyst 07.07.1933 med dagboknr. 901548

- Best. om vann/kloakkledning tinglyst 07.07.1933 med dagboknr. 901587

- Bestemmelse om veg med flere bestemmelser tinglyst 05.06.1954 med dagboknr. 7321

- Erklæring/avtale tinglyst 23.08.1954 med dagboknr. 10721

- Bestemmelse om veg med flere bestemmelser tinglyst 24.05.1972 med dagboknr. 8164

- Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 24.05.1972 med dagboknr. 8165

- Best. om adkomstrett tinglyst 11.02.1977 med dagboknr. 3142

**Tinglyste rettigheter:**

- Ingen rettigheter registrert.

**Tvangssalg:**

Salget er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlagt salgsoppgaven. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdselslovens kap. 11. Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

**Budgiving:**

Bud innleveres ved benyttelse av vedlagt budskjema.

Bud må være bindende for budgiver i minst 6 – seks – uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i stand. Budregler er for øvrig beskrevet i vårt standard budskjema for tvangssalg som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Budgiver må legitimere seg ved innsendelse av bud. Budgiver må videre fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av kjøpesum.

Bud fremsettes for Eiendomsmegler Irene Jarland,  
e-post: irene.jarland@codex.no  
Tlf. 92803279.

**Lov om tvangsfullbyrdelse:**

Salg av eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse og ikke etter avhendingslova.

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Kjøpet kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. §11-39

Samtidig avviker tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør fra et normalt salg.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann, før bud inngis. Interessenter oppfordres videre til å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt tilstandsrapport.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.





*Kun illustrasjon for 8 nye boliger*

### **Oppgjør:**

Oppgjøret foretas av Codex Advokat Oslo AS.

Codex Advokat Oslo AS er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner/forhold. Eventuell melding sendes uten orientering til selger og kjøper.

Kjøper er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må fremlegge gyldig legitimasjon.

Kjøper aksepterer ved kjøp at megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. bank, kommune, forretningsfører og andre som har behov for slike opplysninger.

Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen som er 3 mnd fra den dagen medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Dette gjelder selv om stadfestelseskjennelse/fordelingskjennelse eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper velger å ikke betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer forsinkelsesrenter. Uteblir betaling utover 14 dager etter oppgjørsdagen kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

### **Meglernes vederlag:**

Medhjelpers godtgjøres i henhold til forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper. I henhold til forskrift §3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3% av kjøpesum t.o.m. kr. 500.000,-  
2% av det overskytende t.o.m. kr. 1.000.000,-  
1% av det overskytende t.o.m. kr. 3.000.000,-  
Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jf. forskriftens §3-6.

### **Medhjelper:**

Codex Advokat Oslo AS, org. nr. 995 684 926  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postboks 8744 St. Olavs plass  
0028 Oslo

### **Oppdragsnummer:**

482130/64076.

### **Oppdragsansvarlig:**

Irene Jarland, mobil 928 03 279

### **Fagansvarlig:**

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 20.01.2026 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: tilstandsrapport, ferdigattest, rammetillatelse og igangsettingstillatelse til riving, rammetillatelse for hus 1-8, rammetillatelse underjordisk garasjeanlegg, arealbekreftelse, oversiktskart, reguleringskart, tinglyste dokumenter, dokumenter knyttet til reguleringsendring, orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper, forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.