NORDVIK

Elmholt allé 12

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elmholt allé 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
102	Kontaktinfo
105	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.11.2025

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset (2023) & innbydende 3-roms selveier. Heis, garasje & balkong. Tilbaketrukket & sentralt. Veldrevet sameie.

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**228 250,-**
Totalpris	**9 270 124,-**
Fellesgjeld	**41 874,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 822,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

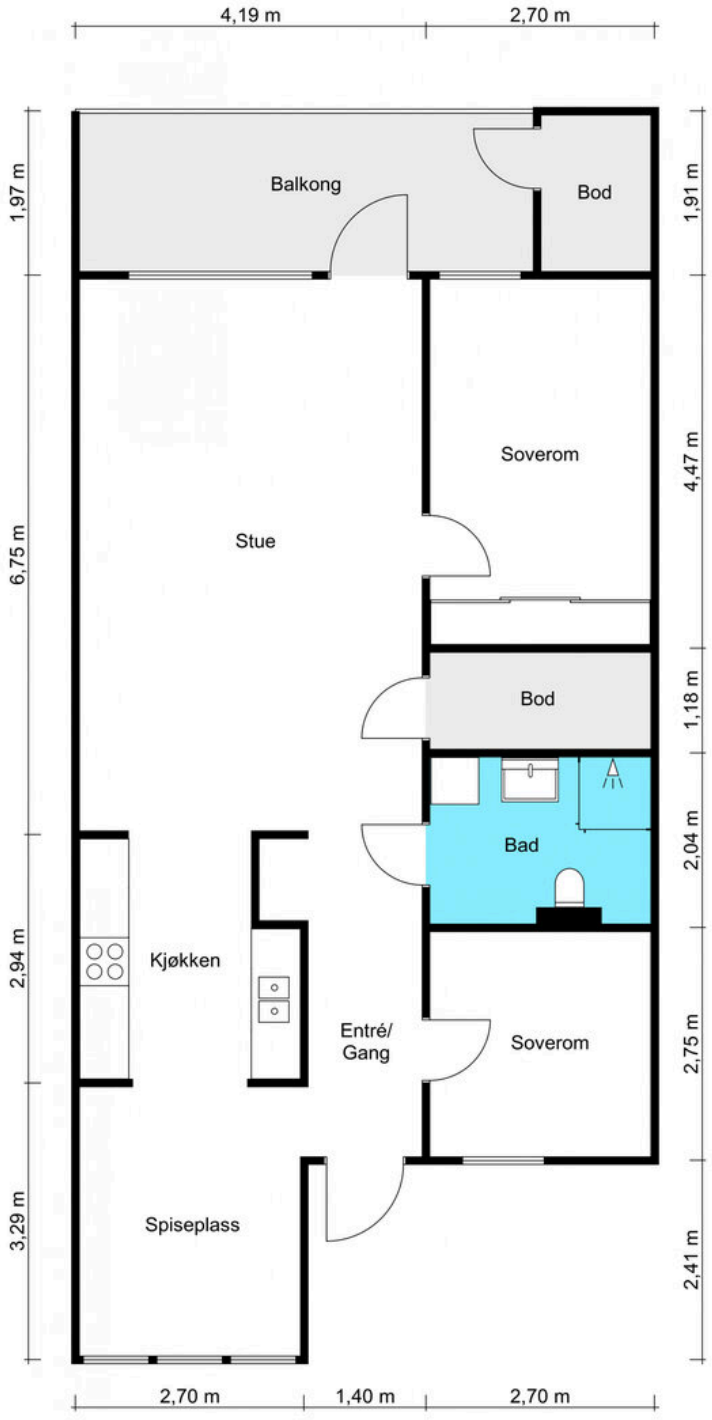
Maximillian Waldø-Jensen v/Nordvik har gleden av å presentere Elmholt Allé 12. Her får du en gjennomgående og flott 3-roms selveier med høy standard. Leiligheten ble betydelig oppusset i 2023 og fremstår lys, gjennomført og lett å trives i. Her bor du sentralt, men skjermet i et rolig område med kort vei til service, kollektiv og flotte grøntområder.

Kort fortalt:
-Betydelig pusset opp i 2023
-Solrik balkong med bod + uteplass på fremsiden
-Garasjeplass
-Heis direkte ned
-Trappefri adkomst
-Gjennomgående planløsning
-Store vindusflater og romslig oppholdsrom
-Påkostet bad og kjøkken
-To gode soverom
-Innvendig bod
-Kjellerbod på ca. 5 kvm
-Rikelig med gjesteparkering
-Velstelte fellesarealer

Velkommen til visninger!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.
















LEXINGTON


















AEG

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0639/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 12, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 322, snr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 322, snr 1 (ideell andel 1/66) i Oslo kommune

Selger
Bernharda Sinding Engan

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
41 874,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 041 874,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Adm. gebyr overføring garasjeplass Obos)
226 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
228 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 270 124,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 282 824,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, bod, stue/kjøkken og to soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utebod på balkong.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Bad, bod, stue/kjøkken og to soverom. Utebod på balkong.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller. Boden er nr. 56 i kjeller.

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Oppgradering:
2023: Pusset opp bad.
2023: Ny kjøkkeninnredning.
2023: Nye overflater på gulv, samt vedlikeholdt øvrig flater.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
Bygningsdel: Ytterdører. Forkortet begrunnelse: Alder og slitasje.
Bygningsdel: Vinduer. Forkortet begrunnelse: Alder og slitasje.
Bygningsdel: Terrasse/balkong. Forkortet begrunnelse: Alder og slitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Garasjeplass nr. 47 i felles garasjekjeller følger boligen. Garasjeplassen utgjør ideell andel 1/66 av snr. 1 i sameiet. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Det er iht. selger mulig å installere ladeboks i garasjen. Koster ca. 25.000. Blir avregnet på måler og styret sender faktura til beboer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Kjøl/frys, vinskap, platetopp, mikrobølgeovnen, stekeovn og oppvaskmaskin.

Takpendel i spisestue og hovedsoverom, samt taklampe i entre medfølger ikke. Vaskemaskin medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle langsiktige leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie og salg av parkeringsplasser er kun tillatt internt i sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på:
Strømforbruk 2024:
4.764 kWh. 3.866 kr til strømleverandør. 3.840 kr i nettleie.

Strømforbruk hittil i 2025:
2.997 kWh. 2.688 kr til strømleverandør. 2.577 kr i nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 822,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer bl.a. Internett, felles forsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, kommunale avgifter og øvrige driftskostnader til sameiet.

Herav:
Felleskostnader: 4 462,70
Internett: 259,00
Garasjeplass: 100,00

fra selger:
Husleie pr måned kr 4.822 som dekker felleskostnader, garasje, internett (ikke privat tv pakke type RiksTV) og vask av trapper.
Sannsynlig at det blir en husleieøkning neste år (10%) pga planer om maling av sameiet til våren.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 846,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 807 185,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 228 738,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt III Boligsameie, orgnr. 983757901

Om sameiet
Elmholt III Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757901 som ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 322. Sameiet består av i alt 66 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2023: Ny panel på hjørneverandaer i EA7 og EA14.
2022: LED lys og nytt armatur i garasjekjeller.
2022: Ventilasjonsrens.
2022: Maling av vindu 2.-5.etg. uten tak.
2021: Maling av gule boder og vindu i 1.etg. uten tak.
2019: Nye låser og overgang til nøkkelbrikker.
2019: Montering av el bil lading i garasje.
2018: Maling av svalganger.
2018: Oppgradering av heis i EA12 og EA14.
2016: Avløpsrens.
2016: Ventilasjonsrens.
2015: Maling av verandaside 2.-5.etg.
2014: Taktekking.
2012: Oppussing av fellesarealer, svalganger, tak, gulv, vegger og antiskli.
2010: Nytt brannvarslingsanlegg.
2005-2006: Full rehabilitering av fasadene.
1999-2001: Fasadebeising av bygningen.

Vedlikeholdsplan 2025 -2030:
Rehabilitering av membran veranda EA12 - 2025
Lys i heissjaktene - 2025
Maling treverk fasade og legge beslag inngangsparti - 2026
Brannsentral anlegg - 2026
Rens av avløp - 2026
Rens av ventilasjonskanaler - 2027
Heisbytte - oppgradering EA7 - 2029
Maling av vegger i svalganger og inngangsparti - 2029
Bytte vindu og verndadører - 2030

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret og forretningsfører skal dog underrettes om ethvert salg og utleieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 41 874,-pr. 07.11.2025

Sameiets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207359181
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 675 625,00
Innfrielsesdato: 30.01.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesformue
Kr 10 769,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
En felles dugnad på våren.

Dyrehold
På fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Hundeeier er ansvarlig for å fjerne lort.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6598248

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral og rolig beliggenhet ved Abbediengen/Skøyen i grønne og solrike omgivelser. Bebyggelsen er omkranset av pent opparbeidede fellesarealer med store plener, skjermende hekker, asfalterte og steinsatte gangveier, m.m. Her er det både bilfritt og meget barnevennlig. Enten du skal ut å handle mat, spise på restaurant, på apoteket, trene eller gå tur i Frognerparken, så har du alt du trenger innen få minutters gange. Gangavstand til dagligvareforretninger, trikkestopp og Skøyen stasjon. Det er også gangavstand til skoler og barnehager.

Harbitz Torg som har både matbutikk og apotek i umiddelbar nærhet, samt hyggelige serveringssteder.

Det er kort vei til Karenlyst Allé som i de senere år har utviklet seg til en "by i byen" med moderne kontorbygg, handlegate og et rikt tilbud av de fleste typer butikker, restauranter, kaféer og treningssentre.

Skøyen er et av Oslos beste kollektivknutepunkter med tilbud som tog, flytog, busser, trikk og taxi samlet på ett sted. En sykkelsti tar deg enten langs Frognerkilen mot byen og Aker Brygge/Tjuvholmen, eller langs Bestumkilen den andre veien forbi CC-Vest mot

Sandvika. Videre er Bygdøys flotte tur- og bademuligheter kun ca. 10 minutter unna på sykkel. Det er også gangavstand gjennom Frognerparken til Colosseum kino/ Majorstuen, og lett tilgjengelige friområder ved Smestaddammen og opp Mærradalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 2001.
Det foreligger ferdigattest for fasade og balkonger datert 2006.

Dokumentene følger vedlagt.

Dagens leilighet avviker noe fra de godkjente tegningene av bygget fra 1994, dette gjelder leilighetens spiseplass som på tegningene fremstår som en del av svalgang. Endring av boenhet er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. I sameiets seksjonering fra 1995 stemmer tegningene overens med dagens bruk. Den byggemeldte tegningen fra 1994 ligger vedlagt. Ta kontakt med megler for mer info.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Offentlige planer:
Saksnummer: 202200488 - Reguleringssak Fornebubanen (Volvat), Majorstuen - Madserud

Elmholt Allé ligger i nærhet til de planlagte anleggsarbeidene til Fornebubanen. Selve bygget går klar av de fysiske arbeidene, det er likevel rimelig å anta at Fornebubanens arbeider vil påvirke denne eiendommen og nærområdet. Fornebubanens vil gå tunnel grunt under bakken (noen få meter på det minste).

Det finnes også en "publikumsmodell" med mer informasjon, se link: https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39

Skøyen er under utvikling og byggearbeider i området må påregnes.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/30/322/56:
18.08.1994 - Dokumentnr: 45395 - Best. om adkomstrett
Bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2023 - Dokumentnr: 96604 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om forstøtningsmur
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1994 - Dokumentnr: 45394 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:321
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322

29.06.1995 - Dokumentnr: 34154 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/6092

20.12.1995 - Dokumentnr: 72794 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/6136
Inkurie.

25.10.2011 - Dokumentnr: 873581 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/6153

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

I tillegg kommer utlegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. november 2025

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler
Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega .

Elmholt allé 12

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	**14 min**
535 elever, 21 klasser	1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**22 min**
572 elever, 31 klasser	1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**6 min**
402 elever, 22 klasser	2.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	**7 min**
79 elever, 18 klasser	2.8 km
Ris skole (8-10 kl.)	**6 min**
706 elever, 50 klasser	4.6 km
Ullern videregående skole	**16 min**
530 elever, 20 klasser	1.3 km
Oslo Private Gymnasium	**7 min**
167 elever, 9 klasser	4.3 km

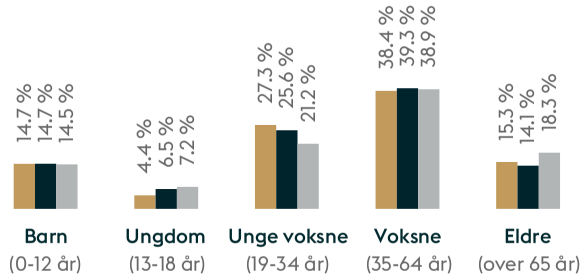
Offentlig transport

Abbediengen	**5 min**
Linje 13	0.4 km
Hoff	**8 min**
Linje 40	0.7 km
Skøyen stasjon	**10 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.9 km
Vækerø (under bygging)	**14 min**
Linje Fornebubanen	1.2 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.9 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	**2 min**
63 barn	0.2 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	**4 min**
27 barn	0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	**6 min**
71 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Bestum skole	14 min
Ullern videregående	17 min
SATS Hoff	9 min
SATS Sjølyst	16 min

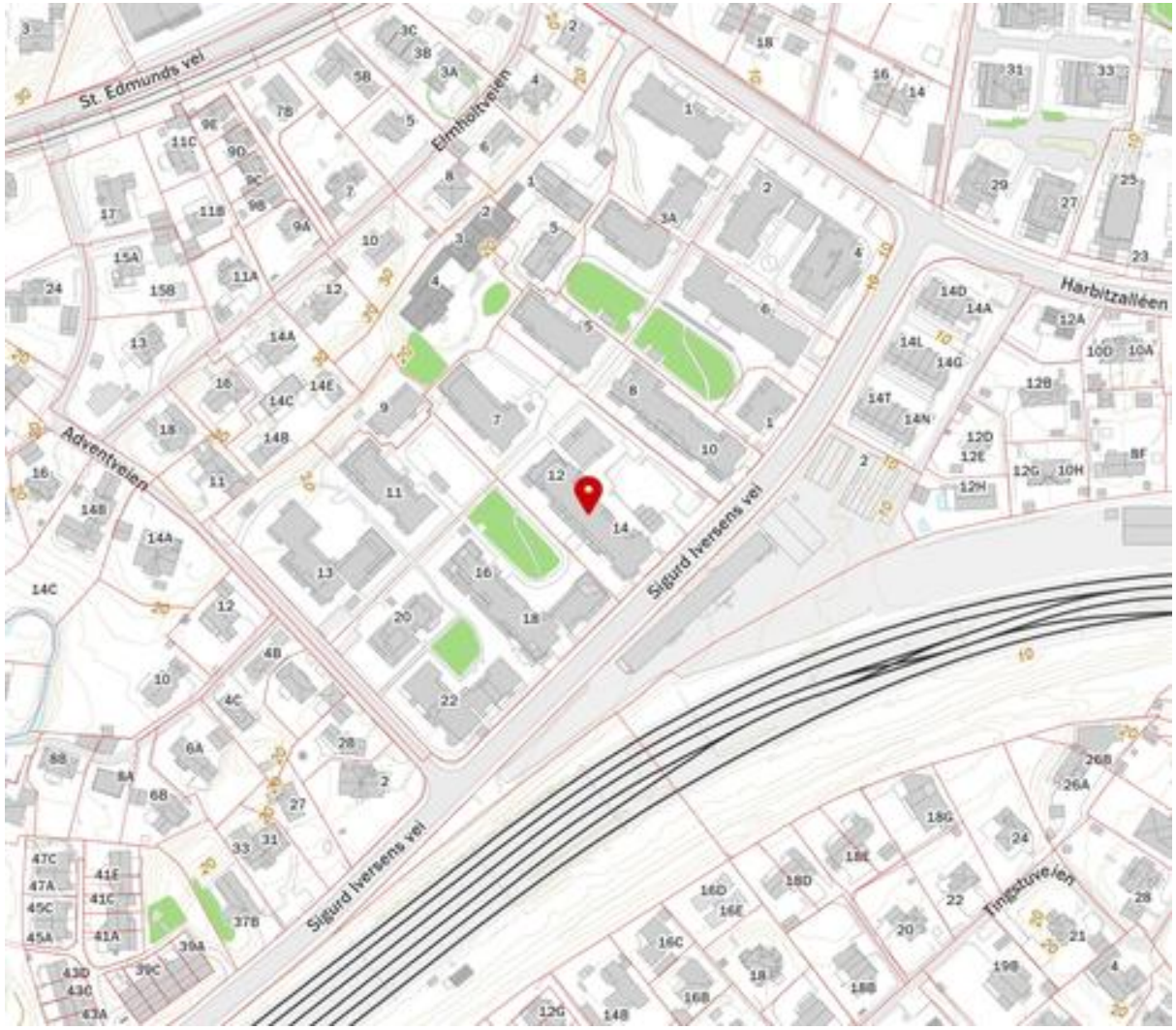
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Elmholt allé 12, 0275 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-30/322/0/56

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	25. aug. 2025
Til stede	Selger/eier Bernharda Sinding Engan Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører.	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer - 2	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1995. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	5 801 m²
Hjemmelshaver	Bernharda Sinding Engan

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Pusset opp bad.	Håndverker	Fremvist
2023	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist
2023	Nye overflater på gulv, samt vedlikeholdt øvrig flater.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brann- og lydklasse.
Balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1 TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2005 og 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2 TG 2

Vindu med isolerglass, fra byggeår, i stue.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Laminat.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder.
Det er registrert knirk ved normal gange. Slike lyder må påregnes i sommerhalvåret, da høyere luftfuktighet kan medføre at organiske materialer utvider seg og dermed gir knirkelyd. Eier opplyser at dette ikke forekommer vinterstid.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte overflater.
Malte betongelementer.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert bak luke i soverom.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 120 liter, installert i 2023.
Berederen er montert i kjøkken.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Kontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2023.
Produsent: Kvik.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 10,5 m².
Betongdekke belagt med fliser.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon som detaljerer den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser ved døren. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget i bad og kjøkken er oppgradert i 2023.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Installasjon i baderom.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
4. etasje	82	3		10
Sum	82	8		10
Totalt bruksareal	90			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod i kjeller.	
4. etasje	Bad, bod, stue/kjøkken og to soverom.	Utebod på balkong.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	78	4	Bad, stue/kjøkken og to soverom.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engan, Bernharda Sinding	9578-5993-4-3778529	2025-11-08 16:15:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0639/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 12, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Bernharda Sinding Engan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3663884
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Bygg og våtromsgruppen (BOVG) i 2023. Total renovering gulv, vegger, tak. Nytt opplegg for sluk, vegghengt toalett, baderomsmøbler og alt av armaturer skiftet. Flislagt. Nye varmekabler. Inspeksjonsluker etablert. Downlights i tak. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG 2023

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Marius Langrind som var engasjert av sameiet. Bygget ny bodvegg ute på terrassen og satt inn dør.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble lagt inn ekstra kurs i sikringsskapet når kjøkkenet ble byttet. Har ikke noen informasjon om samsvarserklæring men arbeidet ble utført av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har forstått at avløpsrør fra leilighetene spyles hvert 5. år i regi av sameiet.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget støvsuges jevnlig i regi av sameiet

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe eller ildsted i leiligheten

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er oppdaget råte enkelte steder som er svært utsatt for fuktig vær. Sameiet er iferd med å innhente tilbud på maling av hele bygningsmassen i 2026 og da vil utskifting av råteskadet treverk tas med i oppdraget.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: En liten lekkasje i taket på uteboden på terrassen. Er besiktiget og vil bli utbedret våren 2026 samtidig med planlagte øvrige arbeider på fasaden

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Styret er i dialog med Fornebubanen etter at det ble oppdaget en sprekk i murvegg i kjelleren. Ved oppstart av arbeidene med Fornebubanen ble det satt opp måleapparater rundt i området som dokumenterer rystelser ved sprenging i grunnen. Styret avventer tilbakemelding.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport august 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Har mottatt varsel om av bygging av nye boliger i Harbitzalleen, vis a vis Harbitz Torg.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Planlagt maling av fasader våren 2026. Husleieøkning ikke vedtatt men det er forventet en 10% økning

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0639/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engan, Bernharda Sinding	**2025-11-08**

Identifikasjon

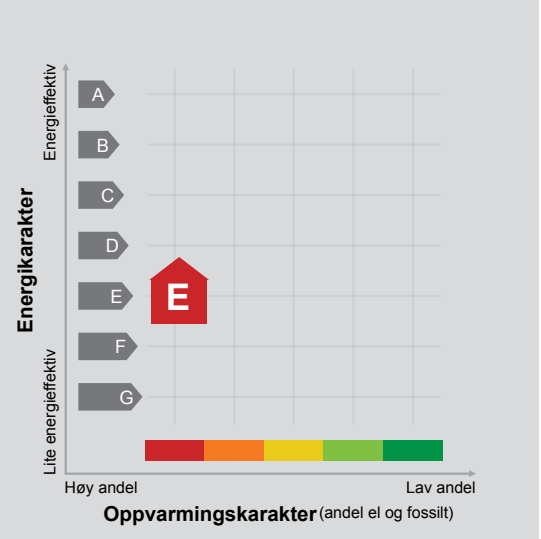
bankID Engan, Bernharda Sinding

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elmholt allé 12
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	56
Festenummer	—
Bygningsnummer	81169101
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	4a04d54e-8a9e-4c3c-8ee5-e5339a9fbfdc
Dato	10.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elmholt allé 12
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Bolignr: H0401
Dato: 10.05.2023 8:33:32
Energimerkenr: 4a04d54e-8a9e-4c3c-8ee5-e5339a9fbfdc

Gårdsnr: 30
Bruksnr: 322
Seksjonsnr: 56
Festenr: 0
Bygningsnr: 81169101

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0639/25 . Vår ref.: 5244-1-056 Dato: 07.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Iii Boligsameie
Organisasjonsnr:	983757901
Seksjonseier:	Engan, Bernharda Sinding
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Elmholt Alle 12, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	30
Bnr.	322

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598248.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker med 10% fra 01.02.2025. Styret planlegger å endre nedbetalingsplan på sameiets lån ned til å gjelde 5 år i løpet av 1. kvartal 2025.
De fleste seksjonseiere disponerer 1 p-plass og 1 bod i garasje/kjeller som følger boligen ved salg. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 322 ideell 1/66 andel av snr 1). Ved kjøp av garasjeplass, se regler i vedtektene. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet i Elmholt III kommuniserer med beboerne via e-post, og pr SMS varsling ved viktig informasjon som skal raskt ut til seksjonseierne. I tillegg til de opplyste felleskostnadene, tilkommer det 100kr i felleskostnader for garasjeplass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207359181
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 675 625,00
Innfrielsesdato:	30.01.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 721,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 462,70	
Internett	259,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	281,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 815,-
Annen formue:	10 769,-
Gjeld:	48 331,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207359181
Restsaldo:	41 874,81
Kapitalkostnader:	952,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 874,81,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Hesselberg, e-post: elmholt3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5244
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 19:00, Ullern menighetshus - Peisestuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi kunne hatt dette møtet digitalt, men styret vil benytte anledningen til å informere om hovedgrunnene til at fellesutgiftene ble økt 1. februar.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås i møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5244 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5244 Elmholt III Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 118 000

Sak 7

Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:
Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Vi har bodd i nr 12 i nesten 8 år. Vi vet alle at vi bor i murbygg hvor all støy høres godt. Det har alt for ofte vært plagsomt å høre arbeid med støyende maskiner fra leiligheter, ofte i uker av gangen. Kun unntaksvis er vi blitt orientert om at det skal arbeides, oppstart og varighetom hvor omfattende støyproblemet vil være. Det har derfor vært umulig å ta noen forholdsregler.

Forslag til vedtak: **Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt for og omfang av arbeidene.**

Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret stiller seg enig i forslagsstiller, men vil konkretisere informasjonen ytterligere.

"Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt og omfang av arbeidene. Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Informasjon skal gis digitalt via hjemmesiden, Vibbo, men det skal også henges opp en lapp ved inngangspartiet som du bor i; om når det støyende arbeidet er planlagt skal starte, varighet og telefonnummer som seksjonseier kan nås på. De som pusser opp i Elmholt 12 og Elmholt 14 (som er samme bygning), må informerere begge adresser. De som pusser opp i Elmholt alle 7, trenger bare å informere denne adresse.

Seksjonseier som pusser opp har ansvar for at svalganger og felles området framstår ryddig til tross for oppussing. Pga av begrenset parkeringsområde kan kun 2 biler reserveres for håndverkerne på parkeringsplassen.

Forslag til vedtak
Styrets innstiling foreslås vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bernharda Sinding Engan
  Bor i Elmholt alle 12 og er ny i styret.

- Christian Wladimir Hansson

  Har vært med i styret i 2 år, bor i Elmholt alle 7 og vil fortsette i styret.

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

- Gørild Strand

  Bor i Elmholt alle 14 og er ny i styret.

Styrets årsrapport

Hvem har sittet i styret inneværende år:
Styret for siste år har vært Fredrik, Ida, Elin, Christian og Daniel. Vi representerer alle 3 adresser, og det er bra for beboerne i Elmholt alle 7, 12 og 14, at alle blokker er representert i styret. Dette bestreber vi å oppnå fra år til år. I styret er begge kjønn representert, og alder sammensetningen har iår vært med både yngre og eldre beboere. Det sikrer en god kombinasjon av erfaring og nye perspektiver. Som annonsert på Vibbo slutter noen i styret iår også. Nye medlemmer har ikke meldt seg, valgkomite har vi ikke, så styret tok på seg denne jobben og har funnet gode kandidater som nå er på valg til det nye styret.

Bygninger og forsikringer:
I sameiet er det 65 leiligheter. Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598248. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden, samt å melde skaden til så raskt som mulig til: forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Økonomien for året som har gått: Som vanlig er når vi skal lage budsjett, så hadde vi ikke i desember 2023 oversikt over hva alt planlagt vedlikehold ville komme til å koste. Vi budsjetterte for høy kostnad på reparasjon av en vannlekkasje på en veranda i EA7. Heldigvis ble denne jobben billigere enn forventet, men vi hadde andre vedlikeholdsutfordringer som vi ikke hadde budsjettert med, som måtte utføres.

Dessverre har vi hatt flere vannlekkasjer gjennom de siste årene; både vannlekkasjer i leiligheter og andre lekkasjer av rør i bygningskonstruksjoner, som vi ikke har kunnet forutse og kunne ha forebygget. Forsikringa dekker dette, men med mange skader over år, så går prisen på sameiets forsikring nå opp.

Styremøter og styrets arbeid: Styret har møter ca hver 2 mnd, og saken som vi brukte mest tid på var spørsmålet om gå fra kabel TV/internett og til fiber i sameiet. Overfor beboere brukte vi Vibbo aktivt både med spørsmål, avstemming og informasjon. De fleste var for, så vi gikk over til GlobalConnect 1.9.24. Fiber var i forkant blitt lagt inn i leilighetene der kabelen var før. I de fleste leilighetene gikk det greit, men flere leiligheter hadde pusset opp og kabler var flyttet. Det ble utfordringer både for styret, beboere og montører.

Etter diskusjoner på årsmøtet, bestilte vi papirsøppel containere fra lukkede containere til en blanding av både lukkede og åpnede containere. Vi mener at det fungere bedre nå.

Tidlig på året var det kraftige vind noe som resulterte at takbeslag løsnet fra Elmholt alle 12, dette fikk vi reparert, men vi må holde et øye med dette i framtiden.

Siste uke i april avholdt vi dugnad og i forkant av denne tok vi en avstemming på Vibbo om vi skulle ha dugnaden må ukedag eller lørdag. Vi fulgte opp avstemminga og tok dugnaden en ukedag med lotteri som vanlig har vært. Vi plukket søppel, stelte bed, tørket støv, vasket, mm, og det er oppgaver både inne og ute. Vi vil oppfordre beboere til å delta. Her møtes både eiere og leietakere. Når vi møtes på denne måten blir vi bedre kjent oss naboer imellom og styret pleier å informere hva som er på gang i sameiet.

Vi har stadig fått beskjeder fra beboere om dårlige vindu og har sendt vår tømrer for å vurdere tilstanden; «Må de byttes eller kan de repareres»? Flere vindu er byttet iår enn tidligere år.

Parkeringsplass er endelig asfaltert og vi og nabosameiet har delt på utgiftene.

Vi hadde tenkt å male alle trapper, men syntes at det ble for dyrt. Det ble flekkmaling nå, og det kan vi fortsette med, så får vi heller male ordentlig en gang i framtiden.

Svalgangene støvsuges/vaskes ukentlig, men iår bestilte vi ordentlig vask.

Så fikk vi igjen problemer med inngangsdør i EA12, der vi hverken kom inn eller ut. Problemer over flere år gjorde at vi bestilte ny dør. Bestilling tok flere uker, og da vi fikk ny, viste det seg at det var feil på døra og den

måtte bestilles på nytt. Ny dør kom primo desember. Nytt er at denne døra åpnes med åpning (sett utenfra) mot venstre (dit de fleste skal), og der ringeklokke er på andre siden, men vi synes at det ble best slik, selv om det nå er litt tungvint for besøkende.

Gjerdet ved gangsti mellom EA12 og EA10 var dårlig. Vi har nå fått rettet på fundamenteringen og håper at det holder noen år.

Telenor sa at de skulle "slukke" 2 G nettet for heisene i 2025, så på slutten av året fikk vi oppgradert heis alarmene i alle 3 heisene til 4G.

I Elmholt områdene er det blitt skiltet med båndtvang. Bakgrunnen for det er at naboene til Elmholt har brukt våre områder som friområde for hund og hatt frislipp. Det har vært problematisk med løse hunder og som har gjort fra seg i hager og gressplener.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Iløpet av de siste årene har vi stadig måttet skifte ut vindu i sameiet fordi det er oppdaget råte, til tross for jevnlig vedlikehold. Vi har byttet ut noen vindu hvert år de siste årene. I 2024 har vi brukt ca 200 000 for nye vindu og det må forventes at dette beløpet vil øke fra år til år. For sameiet er det mye dyrere å bytte ut noen vindu nå og da, enn å bytte ut flere samtidig. Det er også mye arbeid med befaring, bestilling, bytting og oppfølging. Vi kommer også i uttakt når vi skal male vinduene: noen trenger maling nå, andre trenger maling om 3-6 år for å bevare dem. Nabosameiet som byttet alle vinduene (unntatt vinduene i svalegangen) betalte ca 6,5 millioner kroner for vindu og verandadører. Dette ble gjort i 2023. Nabosameiet har noen færre boenheter enn oss. Vi må planlegge å bytte vindu om noen år og det koster flere millioner.

Vi har ca 3 mill i lån og vi bør gjøre oss ferdige med dette lånet før i tar opp et nytt. Styret har derfor gått inn for raskere nedbetaling av dagens lån slik at vi blir ferdige om ca 5 år. Da kan de som sitter i styret i framtiden bestemme seg for hva som skal gjøres av oppgradering og hvor raskt neste lån skal nedbetales.

Det vanlige vedlikeholdet av bygningsmassen må fortsette som før.

I 2025 planlegger vi å legge ny membran på resterende verandaer (3 stk) der dette er taket for leilighet under. Det er leilighetene i EA12 – 5 etg. Dette for å forhindre framtidig vannlekkasje.

Vedlikeholdsplan: 2025 -2030

Rehabilitering av membran veranda EA12 - 2025

Lys i heissjaktene - 2025

Maling treverk fasade og legge beslag inngangsparti - 2026

Brannsentral anlegg - 2026

Rens av avløp - 2026

Rens av ventilasjonskanaler - 2027

Heisbytte - oppgradering EA7 - 2029

Maling av vegger i svalganger og inngangsparti - 2029

Bytte vindu og verndadører - 2030

ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 901, KUNDENR. 5244

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 529 976	3 039 178	3 601 000	3 712 000
Ladeinntekter EL-bil		23 105	26 235	30 000	20 000
Andre inntekter	3	42 125	1 400	12 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 595 206**	**3 066 813**	**3 643 000**	**3 733 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 385	-14 453	-14 500	-14 000
Andre honorarer	5	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Styrehonorar	6	-118 300	-97 500	-97 500	-118 000
Revisjonshonorar	7	-8 084	-9 622	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 013	-115 083	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	8	-12 752	-27 477	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	9	-1 177 980	-669 677	-1 750 000	-1 063 500
Forsikringer		-262 366	-228 952	-252 000	-372 000
Kommunale avgifter	10	-583 885	-449 389	-522 000	-600 000
Energi/fyring	11	-121 029	-135 834	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 484	-372 714	-387 000	-202 000
Andre driftskostnader	12	-238 203	-463 512	-469 700	-253 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 995 481**	**-2 589 213**	**-3 836 700**	**-2 973 000**
DRIFTSRESULTAT		**599 725**	**477 600**	**-193 700**	**760 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 024	14 733	8 000	8 000
Finanskostnader	14	-243 783	-231 879	-239 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-225 759**	**-217 146**	**-231 000**	**-216 000**
ÅRSRESULTAT		**373 966**	**260 454**	**-424 700**	**544 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		373 966	260 454		

ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 901, KUNDENR. 5244

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 426	5 548
Forskuddsbetalte kostnader		3 915	100 628
Andre kortsiktige fordringer	15	7 932	10 265
Driftskonto OBOS-banken		322 366	311 849
Sparekonto OBOS-banken		431 692	416 634
SUM OMLØPSMIDLER		**777 330**	**844 924**
SUM EIENDELER		**777 330**	**844 924**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 390 693	-2 764 659
SUM EGENKAPITAL		**-2 390 693**	**-2 764 659**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 088 169	3 338 993
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 088 169**	**3 338 993**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 281	25 221
Leverandørgjeld		33 299	203 834
Påløpte renter		1 274	21 782
Påløpte avdrag		0	19 753
SUM KORTSIKTIG GJELD		**79 854**	**270 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**777 330**	**844 924**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg
/s/ Elin Cathrine Sigurdsen /s/ Christian W. Hansson /s/

Ida Karolin Undrum Carlsson
/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 123 156
Kabel-TV	313 820
Garasje	79 200
Bodleie	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 529 976**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert Asfaltering	40 625
Gebyr	500
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**42 125**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 385
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 385**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
ANDRE HONORARER

Elmholt-Koordinator, Nanna Gjersøe	-5 000
SUM ANDRE HONORARER	**-5 000**

NOTE: 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 300.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 927, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 084.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 752
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 752**

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
A-Membran AS	-159 790
Hemer Lås & Dørtelefon AS	-186 337
Oslo Tak & og Bygg Fredriksen	-63 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-409 252**
Drift/vedlikehold bygninger	-171 600
Drift/vedlikehold VVS	-1 814
Drift/vedlikehold elektro	-20 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 252
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 552
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-96 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 531
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 177 980**

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-382 423
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-200 103
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-583 885**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-121 029
SUM ENERGI / FYRING	**-121 029**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 050
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 579
Vakthold	-96 245
Renhold ved firmaer	-121 872
Andre fremmede tjenester	-1 160
Trykksaker	-474
Andre kostnader tillitsvalgte	-927
Telefon u/mva	-1 609
Porto	-350
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 387
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-238 203**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 236
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	788
SUM FINANSINNTEKTER	**18 024**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-243 620
Renter på leverandørgjeld	-163
SUM FINANSKOSTNADER	**-243 783**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lading av kjøretøy	7 932
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 932**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2006	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 661 007	
Nedbetalt i år	250 824	
		-3 088 169
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 088 169**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N4526-ED0EW-O6JGB-EGZXG-B6GGU-NBTYA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i enkelte land. Foreteksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983757901
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 19:00, Ullern menighetshus - Peisestuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner er Kristin Arneberg og Berit Stine Aakran

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 118 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen

Sak 1. Vi har bodd i nr 12 i nesten 8 år. Vi vet alle at vi bor i murbygg hvor all støy høres godt. Det har alt for ofte vært plagsomt å høre arbeid med støyende maskiner fra leiligheter, ofte i uker av gangen. Kun unntaksvis er vi blitt orientert om at det skal arbeides, oppstart og varighetom hvor omfattende støyproblemet vil være. Det har derfor vært umulig å ta noen forholdsregler.

Forslag til vedtak: **Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt for og omfang av arbeidene.**

Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret stiller seg enig i forslagsstiller, men vil konkretisere informasjonen ytterligere.

"Dersom seksjonseiere skal foreta støyende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt og omfang av arbeidene. Det samme gjelder hvis styret må iverksette støyende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Informasjon skal gis digitalt via hjemmesiden, Vibbo, men det skal også henges opp en lapp ved inngangspartiet som du bor i; om når det støyende arbeidet er planlagt skal starte, varighet og telefonnummer som seksjonseier kan nås på. De som pusser opp i Elmholt 12 og Elmholt 14 (som er samme bygning), må informerere begge adresser. De som pusser opp i Elmholt alle 7, trenger bare å informere denne adresse.

Seksjonseier som pusser opp har ansvar for at svalganger og felles området framstår ryddig til tross for oppussing. Pga av begrenset parkeringsområde kan kun 2 biler reserveres for håndverkerne på parkeringsplassen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstiling foreslås vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Wladimir Hansson
Bernharda Sinding Engan

Følgende stilte til valg:
Christian Wladimir Hansson
Bernharda Sinding Engan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gørild Strand

Følgende stilte til valg:
Gørild Strand

VEDTEKTER
for
Elmholt III Boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.03.2021

Endret på ekstraordinært årsmøte 07.08.2022, endret på ordinær årsmøte 20.03.2024

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter
Sameiets navn er "Elmholt III Boligsameie". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 322 på Skøyen i Oslo.

2. Antall seksjoner - sameiebrøk
Sameiet består av i alt 66 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

3. Garasjer og kjellerboder

Til de fleste boligseksjoner er det knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Garasjekjelleren er registrert som en næringsseksjon med matrikkel Gnr. 30, Bnr. 322, Snr 1 i Oslo kommune. Ved salg skal det spesifiseres i en eventuell salgsoppgave at disse skal følge boligen ved overdragelse. Utleie og salg av parkeringsplasser er kun tillatt internt i sameiet. Det er kun eiere i sameiet som har lov til å eie parkeringsplasser i garasjekjelleren.

Garasjeplass er tiltenkt biler, sykler på egen garasjeplass og eventuelt bilhjul. Det er ikke lov til å bruke det som lagerplass. Ved ønske om elektrisk kontakt i forbindelse med elektrisk bil etc. må styret kontaktes.

Alle som vil ha el bil lading i garasjen må ta kontakt med styret. Ladeboksen som blir montert blir koblet mot felles ladeløsning og infrastruktur som er installert.

Infrastrukturen dekker ikke tilkoplingsutstyr («ladeboks») for fysisk tilkobling av den enkelte bil, dette utstyret må bestilles og betales av den enkelte sameier.

Ladeboks tilhører leiligheten og oppfattes som en del av leiligheten. Ladeboks er betalt av den enkelte sameier og er den enkeltes ansvar. Allerede monterte ladebokser kan bestå, men skal disse oppgraderes eller skiftes ut, må den monteres mot felles ladeløsning. Fakturering av strømutgiftene bestemmes av styret.

4. Det ordinære årsmøtet
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører innkalles ved behov.

I tillegg til sameierne har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest åtte dager før ordinært årsmøte og sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

For at forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Forøvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt den passer.

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet
Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige.

2. Endringer av vedtektene der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.

7. Begrensinger i stemmerett
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

8. Styre og valgkomitè
Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av:
- styreleder
- 3 styremedlemmer
og kan ha inntil - 2 varastyremedlemmer

samt to medlemmer som valgkomité.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

9. Styremøter
Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver
Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet for Elmholt Boligsameie III.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Utgifter som styremedlemmer eller andre sameiere påføres som en følge av arbeid for sameiet (kontorrekvisita, porto, telefonutgifter, utgifter til bevertning på styremøter og lignende) godtgjøres særskilt etter regning. Hvor det ikke lett lar fastsette det nøyaktige beløp, så som for bruk av telefon, bevertning og tilsvarende, fastsettes beløpet på skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert revisor valgt av Årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskriften til styreleder og minst ett styremedlem.

11. Råderett over seksjonen
(1) Den enkelte seksjonseier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver seksjonseier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret og til sameiets forretningsfører.

(2) Med unntak av de juridiske personer som er nevnt i eierseksjonsloven § 22, fjerde ledd, skal ingen personer – fysiske som juridiske – eie mer enn to -2- seksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §11-5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet, samt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader leietager skulle påføre fellesarealer. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

12. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

12- 1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

12-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

13. Fellesutgifter/disposisjonsfond
Styret sørger for fastsetting og innkreving av et passende beløp fra hver sameier, til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

Styret/årsmøtet plikter likeledes å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond, til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensinger som punkt 6 i disse vedtekter inneholder.

14. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

14-1. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

15. Mislighold
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

16. Forsikring
Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

17. Utfyllende bestemmelser
Det tillegger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, parkeringsregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

Meldinger fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold
Eierseksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til avmerkete arealer i direkte tilknytning til leiligheten. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante eget området. Busker/trær må beskjæres av hensyn til naboer. Anleggelse av permanente installasjoner som ikke enkelt

kan reverseres tillates normalt ikke. Alle installasjoner og plattinger skal godkjennes av styret for å sikre et helhetlig uttrykk.

Vedlikehold av området, herunder innkjøp av planter o.l. til de områdene som disponeres av seksjonseier alene, er seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseier å foreta tilstrekkelig vedlikehold av sitt areal for at området skal se ordentlig ut, til tross for gjentatte anmodninger fra styret, kan sameiet ved styret sørge for vedlikehold for seksjonseier regning.

Hekker mot fellesarealer er felleseie. Sameiet ved styret sørger for beskjæring slik at det helhetlige inntrykket opprettholdes.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres og vedlikeholdes av sameiet.

Når det kommer mye snø, må alle med åpne terrasser og balkonger måke dem slik at det ikke ligger snø oppetter vegger og dører over tid. Dette er viktig for å hindre fuktskader. Før man fjerner snø som berører naboer må man avtale tidspunkt og hvor snøen skal havne. Den som skal fylle snø til underliggende terrasse eller hage, må sørge for at snøen til slutt havner på et rimelig og avtalt sted. Alle som fyller snø, må påse at det er trygt.

19. Diverse forpliktelser
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk sær interesse i jfr. pkt. 7 gjelder for øvrige tilsvarende for disse.

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. august 1915, kapittel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder LOV om eierseksjoner.

Vedtatt på konstituerende Årsmøtet den 19. september 1995.
Endret på ordinært Årsmøtet 15. april 1996.
Endret på ordinært Årsmøtet 21. april 1997.
Endret på ordinært Årsmøtet 22. april 1998.
Endret på ordinært Årsmøtet 21. april 1999
Endret på ordinært Årsmøtet 23. mars 2009
Endret på ordinært Årsmøtet 20. mars 2013.
Endret på ordinært Årsmøtet 19. mars 2015.
Endret ordinært årsmøte 07. mars 2018.
Endret på ordinært Årsmøte 09.03.2020
Endret på ordinært årsmøte 18.03.2021

ELMHOLT BOLIGSAMEIE III

H U S O R D E N S R E G L E R

1. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene utendørs og innendørs må ikke benyttes slik at det er til ulempe for andre. Det er ikke tillatt å etterlate avfall eller hensette gjenstander som hindrer ferdsel. For kjøring og parkering av motorkjøretøyer gjelder egne bestemmelser.

På fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Hundeeier er ansvarlig for å fjerne lort.

Det skal vises aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og lignende for ikke å forstyrre naboer. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i eiendommen.

Det er ikke tillatt å riste ryer, tepper og lignende ut over rekkverk.

Det er ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på sameiets område.

Det er ikke tillatt å sende opp nyttårsraketter etc. fra området.

Inngangsdører til boder og fellesgarasjer skal alltid holdes låst.

2. Endring av bebyggelsens utseende

Enhver forandring som har innvirkning på bebyggelsens utseende, herunder utvendig maling, oppsettelse av radio- og TV-antenner og lignende utvendig faste innretninger kan bare utføres etter styrets tillatelse.

Sameiets markiser skal ha et ensartet utseende. Fargeprøver på nye markiser må forelegges styret for godkjenning.

Byggemassen er generelt ikke egnet for installasjon av gasspeis, men ønsker man å få dette installert, må søknad sendes styret.

3. Avfall

Avfall skal kun kastes i søppelkassene. Søppel skal således ikke hensettes på området, herunder ikke settes utenfor søppelkassene. Søppelposer og annet avfall skal heller ikke anbringes i svalganger eller på en slik måte at måte at det kan være til estetisk eller fysisk ulempe for andre beboere.

4. Navneskilt på postkasser
Som navneskilt på postkassene skal det benyttes skilt som leveres av "Skiltservice" på bestilling av beboer. Dersom slikt postkasseskilt ikke anskaffes tre uker etter skriftlig påminnelse til beboeren fra styret, kan styret gå til innkjøp av skiltet for seksjonseierens
regning. I tillegg skal seksjonseieren i slike tilfeller belastes et administrasjonsgebyr på kr 50. Beløpet blir å oppkreve av forretningsføreren sammen med fellesutgiftene. Med unntak av postens standardiserte
klistremerker, tillates ikke andre merker på postkassene. Ta kontakt med f.eks http://www.skiltservice.com

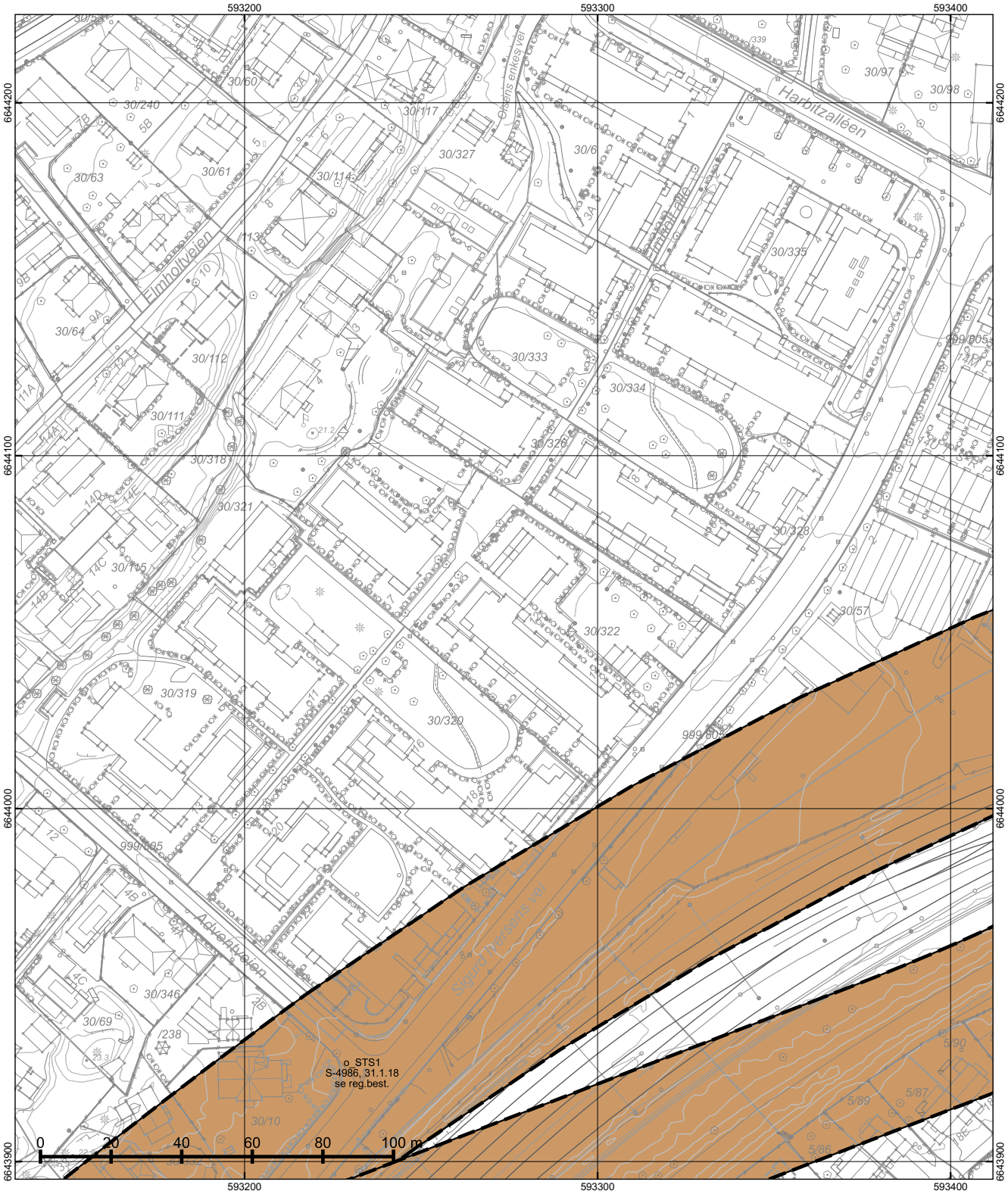
5. Parkeringsregler
§ 1 Parkering på sameiets område
Parkering på sameiets område kan kun skje etter nedenstående regler.
Med unntak av nødvendig parkering i tilknytning til lovlig kjøring i Elmholt allè, er parkering kun tillatt i fellesgarasjen og på gjesteparkeringsplassen.
Beboere med egen garasjeplass skal parkere i garasjeanlegget, og ikke parkere på gjesteparkeringsplassen.

§ 2 Parkering på gjesteparkeringsplassen
For gjesteparkeringsplassen skal parkering kun skje innenfor oppmerkede parkeringsfelt. Det er ikke tillatt å parkere:
a. avskiltede kjøretøy
b. campingvogner
c. tilhengere av enhver art
Langtidsparkering på gjesteparkeringen er forbudt. Ved behov for bruk av gjesteparkeringen i mer enn 24 timer skal styret varsles per epost. Etter skriftlig søknad kan imidlertid styret dispensere fra denne bestemmelse.

§ 3 Inntauing og gebyr
Overtredelse av parkeringsreglene belastes med et gebyr på kr 500.
Overtredelse av reglene kan også medføre inntauing for eiers regning og risiko. I tillegg til inntauingskostnadene skal bileieren belastes med et gebyr etter første ledd.
Styret, eller den styret utpeker, håndhever ovennevnte regler.

5. Håndheving
Styret er av sameiet pålagt å sørge for at husordensreglene etterleves.

Endring av husordensreglene på ordinært sameiermøte 15.04.1996
Endring av husordensreglene på ordinært sameiermøte 21.04.1997
Endring av husordensreglene på ordinært sameiermøte 22.04.1998
Endring av husordensreglene på ordinært sameiermøte 15.03.2005
Endring av husordensregler på ordinært sameiermøte 20.03.2013
Endring av husordensregler på ordinært sameiermøte 19.03.2015.
Endring av husordensregler på ordinært årsmøte 10.03.2021



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

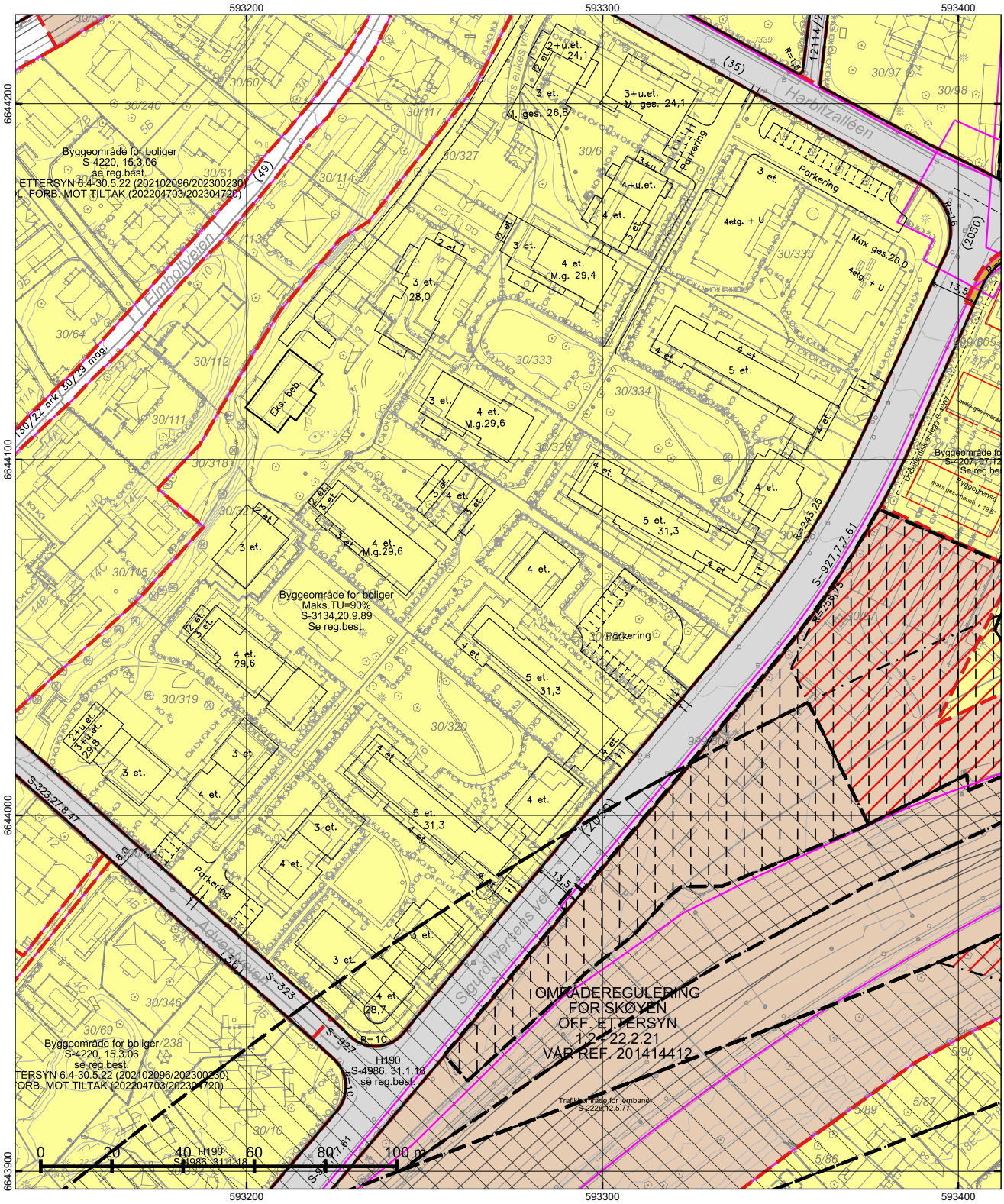
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149509/ 86522102
Deres ref.:
Adresse: Elmholt allé 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/322

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: 07.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

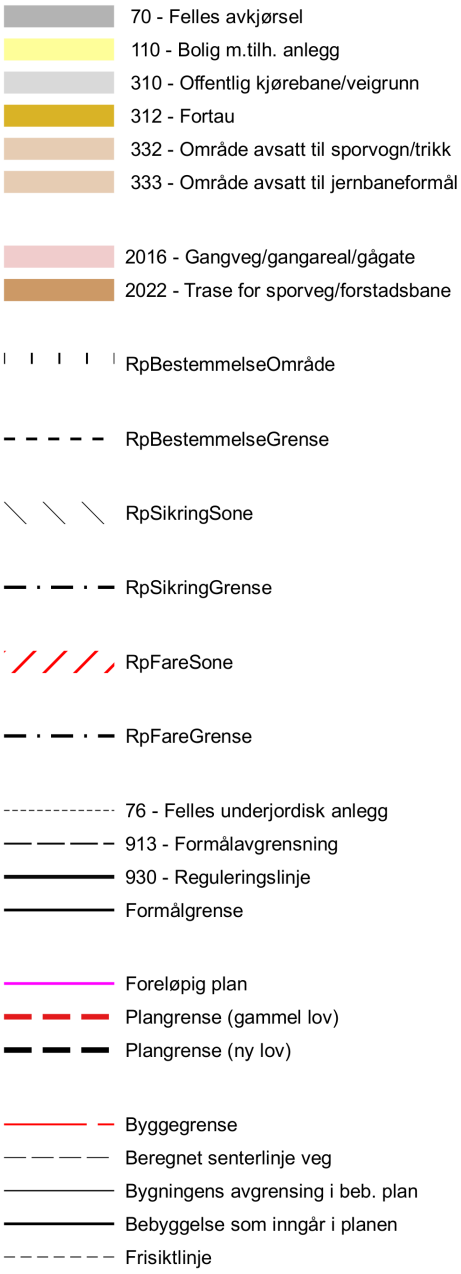
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

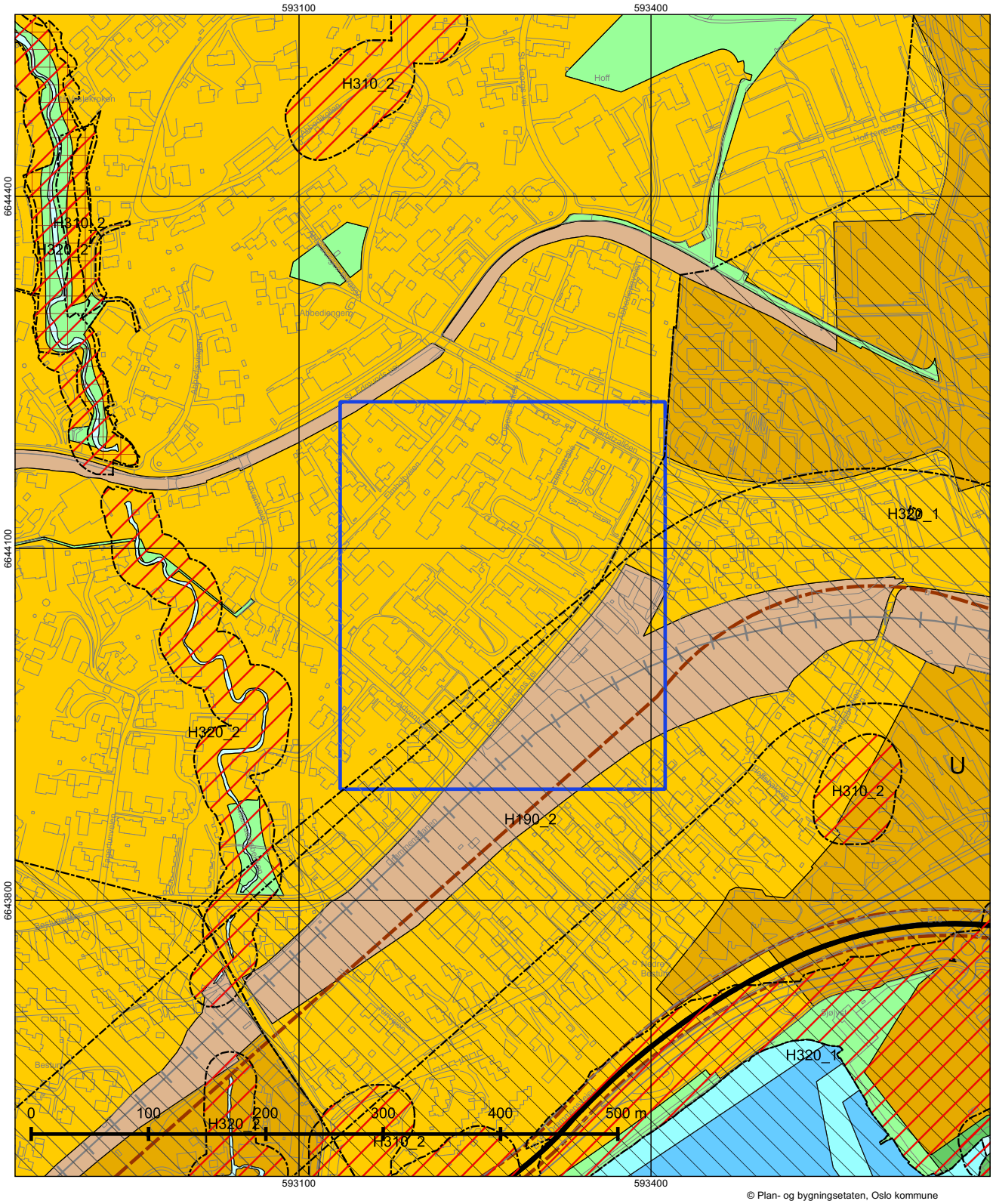
PlottID/Best.nr: 149509/ 86522102
Adresse: Elmholt allé 12
Gnr/Bnr: 30/322
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149509/86522102
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3134

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 30, bnr. 6, Sigurd Iversens vei 1, Olsens Enke.

Vedtaksdato: 20.09.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907666
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Olsens Enke, Sigurd Iversens vei 1. Gnr. 30 bnr. 6.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Tillatt tomteutnyttelse, TU skal ikke overstige 90 %.

§ 4. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og med det antall etasjer som er påført. Mindre bygningsmessige endringer tillates innenfor planen. Justering av høyder tillates innenfor planens angitte maksimalverdier.

§ 5. På planområdet bør det etableres minimum 1 barnehageplass pr. 5 leiligheter. Deler av boligbebyggelsen kan nyttes til barnehageformål. Eksisterende sveitservilla skal tas i bruk som barnehage.

§ 6. Eksisterende sveitservilla tillates påbygget i den grad det er nødvendig for å oppfylle kravene til etablering av barnehage.

§ 7. Det skal avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm: For leilighetene: Minimum 1,4 plass pr. leilighet. Av disse skal minimum 1,3 plass pr. leilighet ligge i garasjekjeller.
Overflateparkering (gjesteparkering) tillates anlagt som vist på planen. Maks. 50 plasser.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

§ 9. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (T-8/79) må følges. Likeledes må byggeforskriftenes grense for innendørs støynivå - 30 dBA, ikke overskrides. (Kap. 52:32). Ensidig orienterte leiligheter og soverom i gjennomgående leiligheter tillates ikke hvor utendørs støynivå overskrider 55 dBA. I utendørs oppholdsområder for boligene må veitrafikkstøy ikke overskride 55 dBA og jernbanestøy 60 dBA.

Leiligheter nær parkeringsplasser og garasjenedkjøringer må avskjermes, eller utstyres med støydempende ventilasjonsåpninger.
Garasjenedkjøringer og parkeringsplasser må utformes slik at nærliggende villabebyggelse sjeneres minst mulig.
Støyberegninger og støyreduksjonstiltak må være forelagt Oslo kommunes miljøetat før byggetillatelse gis.

§ 10. Sammen med byggemelding skal innsendes plan for opparbeidelse av tomta (utomhusplan), som også inneholder eventuelle støybeskyttelsestiltak. Disse skal være ferdigstilt før innflytting.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

HRTB A/S arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500179-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELMHOLT ALLE 12	Eiendom:	30/322/0/0
Tiltakshaver:	Elmholt Boligsameie III v/Anne-Kristin Finne	Adresse:	Elmholt allé 7, 0275 OSLO
Søker:	HRTB A/S arkitekter MNAL	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ELMHOLT ALLE 12

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.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Elmholt Boligsameie III v/Anne-Kristin Finne, Elmholt allé 7, 0275, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46 OPI
0671 OSLO

04 APR. 2001

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199302876-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmholt allé 7-12-14	Eiendom:	30/321 og 322 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

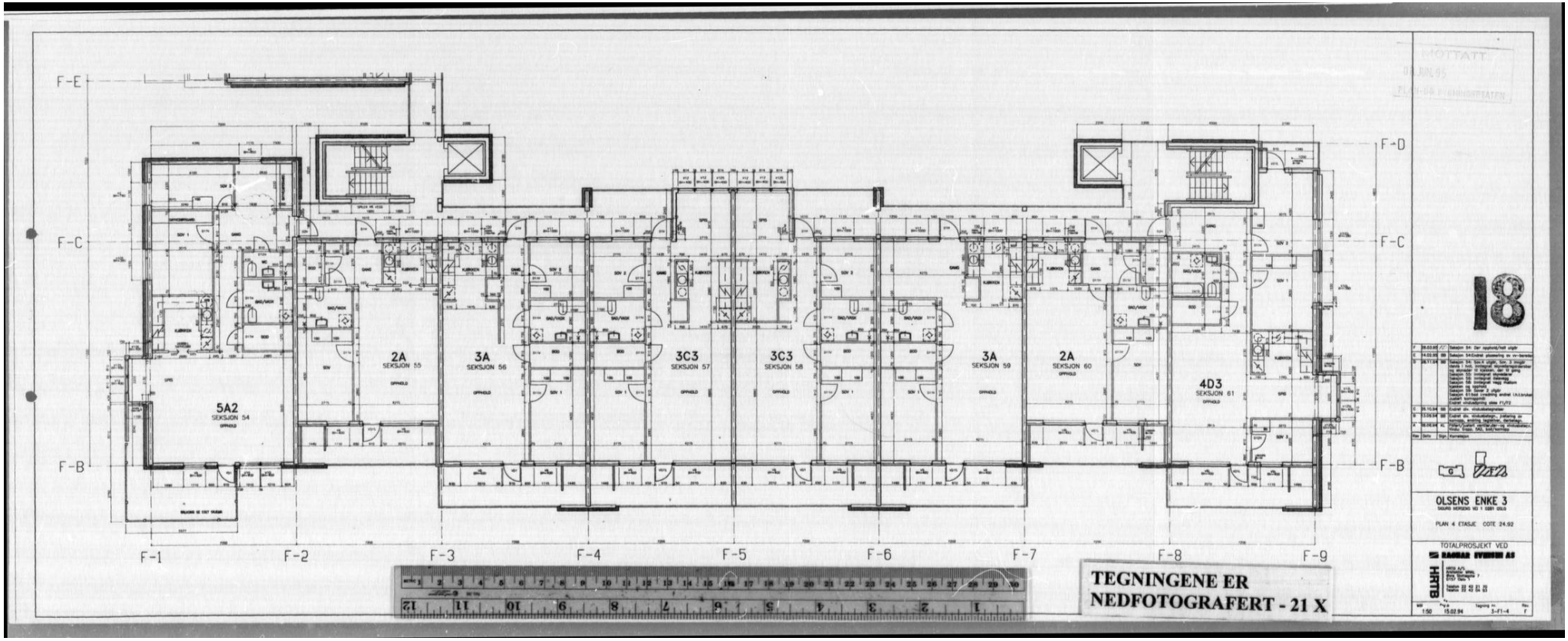
Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

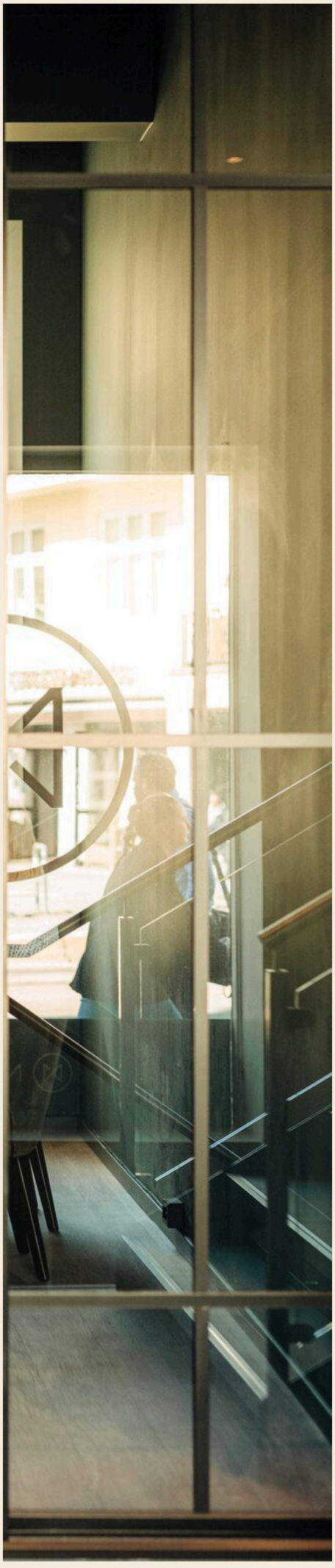

F-E
F-C
F-B
F-D
F-C
F-B
F-1
F-2
F-3
F-4
F-5
F-6
F-7
F-8
F-9
5A2
SEKSJON 54
2A
SEKSJON 55
3A
SEKSJON 56
3C3
SEKSJON 57
3C3
SEKSJON 58
3A
SEKSJON 59
2A
SEKSJON 60
4D3
SEKSJON 61
18
OLSENS ENKE 3
PLAN 4 ETASJE COTE 24.92
TOTALPROSJEKT VED
SIGURD HERSENG AS
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

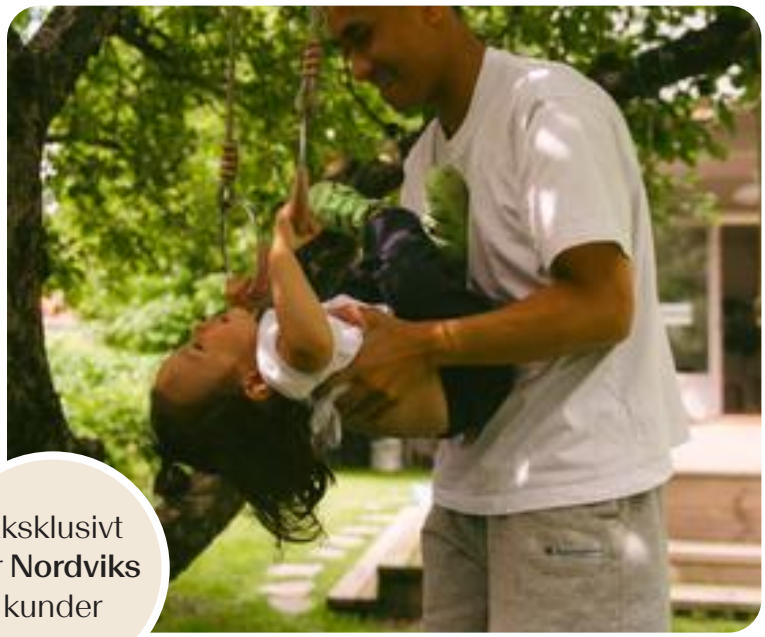


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0639/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 12 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 322, snr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 322, snr 1 (ideell andel 1/66) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maximillian Waldø-Jensen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014