NORDVIK

Elmholt allé 3B

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elmholt allé 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Vedlegg
37	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående selveier med solrik balkong på 11 kvm. - P-plass i garasje m/lademulighet - Heis - Naturskjønt og stille

Prisantydning	**8 600 000,-**
Omkostninger	**219 550,-**
Totalpris	**8 947 152,-**
Fellesgjeld	**127 602,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 845,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

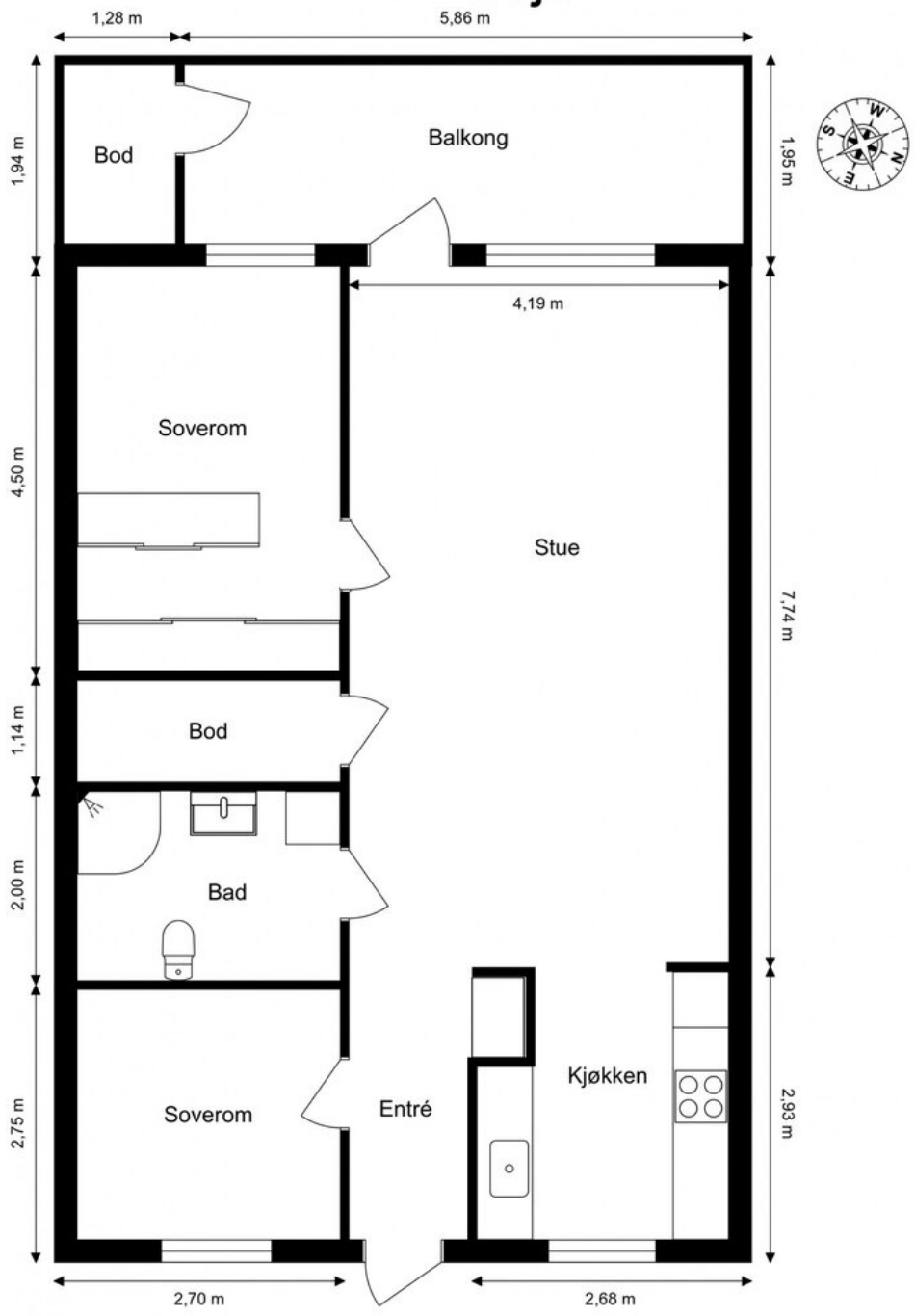
Kort fortalt

Gjennomgående bolig med heisadkomst
Sydvestvendt balkong på 11 kvm. med nydelige solforhold
P-plass med lademulighet i felles garasje
Svært god planløsning med store, gode rom
Separerte soverom
Pent utsyn og lite innsyn, med grønne lunger på hver side
Svært god intern beliggenhet
Innvendig bod, bod på balkong og i kjeller
Stort hovedsoverom med walk-in garderobe
Stuevindu/balkongdør og soveromsvindu fra 2025
Gulvvarme
Svært ettertraktet og veldrevet sameie
Fantastisk nabolag
Nydelige, grønne fellesarealer
Skøyen og Frogner innen kort gangavstand
Harbitz torg like utenfor døren
Kort vei til flotte turområder og stort treningstilbud
Bred offentlig kommunikasjon med trikk, buss og tog

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 82 kvm

Elmholt allé 3 B 0275 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0104/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 333, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tore Mollan

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)
127 602,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 727 602,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 947 152,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 960 152,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Samtlige innvendige rom.
BRA-e: 2 kvm. Terrassebod.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens vegger er å anse som fellesareal.

Solforhold
Svært gode solforhold på balkong fra ca. kl. 11-20 sommerstid.

Innhold
Entré, gang, bad, innvendig bod, to soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Bod på balkong, samt ekstern kjellerbod. P-plass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Deler av innredningen er oppgradert i 2014. Det er registrert normale bruksmerker samt mindre overflateavvik på enkelte fronter, herunder overmaling og stedvis oppsvelling i nedre del av skapdører og skrog. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaring.

Badet er fra byggeår ca. 1996 og er oppført etter byggeskikk fra perioden. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Malt himling. Det er innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fallforhold er kontrollert ved befaring og det er målt fall på ca. 14 mm per meter i dusjsonen.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved terskel er målt til ca. 20 mm. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Forventet brukstid for tettesjikt og sluk er oppbrukt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot våtsone.

Balkong utført i betongkonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall. Takkonstruksjon over balkong. Balkongen er orientert mot vest og har gode lysforhold.

Boligen har vinduer fra 2025 med 3-lags glass, samt eldre vinduer fra ca. 1995 med 2-lags glass. Balkongdør fra 2025. Entrédør er fra rundt 1996. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise
avvik

Innvendige overflater med parkett på gulv og malte plater samt betongvegger. Himling med malte flater. Det er etablert varmefolie i gulv.

Div. teknisk/utstyr:
-Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
-Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og lufting gjennom vinduer.
-Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Røranlegget er fra ca. 1996. Det er avløpsrør av plast.
-Sikringsskap er lokalisert i entré utført med automatsikringer. El-kontroll er tidligere utført uten påviste feil. Selger har i sin eiertid utbedret/lagt varmefolie, termostater og satt inn ny kurs i sikringsskapet. det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som ble gjort.
-Boligen er utstyrt med røykvarsler og håndslukningsapparat.
-Varmtvannsbereder fra 2014 er installert i boligen.

TG2 gis på følgende bygningsdeler: Vannledninger, avløpsrør, eldre vindu. TG3 gis på følgende bygningsdeler: Bad.

Se komplett tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon rundt boligens standard.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg med automatisk portåpner. Det er også flere utendørs gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Parkeringsplassen er sikret iht. vedtekter der det fremgår at det følger en p-plass og en kjellerbod til samtlige seksjoner i sameiet. Rett til parkeringsplassen vil tinglyses på ny eier (gnr. 30, bnr. 6, ideell 1/43 andel av snr 1).

Infrastrukur og ladeboks på egen parkeringsplass som man får åpnet ved å ta kontakt med styret. Selger har ikke hatt behov for lading av bil. Aneo er leverandør av tjenesten. Kostnad for etablering og løpende kostnader dekkes av ny eier.

Modernisering og påkostninger
2010: Nytt gulv og walk in på soverom. .
2012: Ny vegg pga. vannskade over balkongdør
2013: Nytt dusjkabinett, nye baderomsmøbler, vask og servant.
2015: Ny kjøkkenservant.
2014: Ny parkett i stue, lagt gulvvarme, ny panelovn, varmtvannsbereder, ny flexitvifte og ekstra kjøkkeninnredning.
2025: Ny dør og vindu i stue og på ett soverom.
2026: Nymalt gjesterom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Elmann AS koblet lys i overskap til strømnettet ca. 2014 - Sandbu VVS koblet dusjkabinett og servant til vann ca 2014 - M-Tek reparerte brudd på varmekabel 2010 - Egeninnsats ved å sette inn dusjkabinett og skap ca. 2014

VD Montasje AS har montert vindu på soverom, samt vindu og dør i stua 2025 -Byggpartner AS la nytt tak 2015 - Prosjektmester AS reparerte vegg ut mot balkong etter vannlekkasje 2012 - Smart Elektro installert lader i garasje 2021

Elmann AS lagt varmefolie stue og kjøkken ca. 2014 -M-tek utbedret brudd på varmekabel ca. 2010 (Samvarserklæring er hos IF forsikring) - Røa Elektriske satt inn en ny sikring 2026

El-tilsyn Elvia 2021: ingen avvik

Sandbu VVS koblet nytt dusjkabinett , nytt blandebatteri bad og nytt blandebatteri kjøkken til vann ca 2014 -Nore VVS Ny varmtvannsbereder ca 2014 -SERWENT renset avløpsrør og ventilasjon på bad og kjøkken 2024.

Defigo Portelefon ca 2025 -Dybvig la ny parkett i stue,lister og slipt stuevegg ca. 2014 -Elmann AS koblet Flexit avtrekk på kjøkken ca 2014 -Egeninnsats ved montering flere kjøkkenmoduler, malt/sparklet stue, samt hovedsoverom. ca 2014. Bygget walk-in, lagt gulv ca 2011. Malt gjesterom 2026.

Målt radon 2012 i etasjer på bakkeplan der alle viste under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m3. Styret har dokumentasjon.

Noen sprekker i fliser -Sprekk i servant -Hårnålsprekk i toalett -Utbedret varmekablebrudd (se tidligere kommentar).

Regnvannsproblematikk ved utebod rapportert til styret og besiktet av fagperson, der vannet ikke renner direkte i avløp men noe langs ytterveggen ytterst ved bod. Kun bodfasade og ikke inn mot leilighetens yttervegg. Det fører til råte og har vært byttet en gang, men løser ikke problemet.

Jordfeilbryter på gulvvarme løste seg ikke ut og ble byttet 2026.

Lys i komfyrovnen fungerer ikke og et lite skår i platetoppen.

En nabo har tidligere klaget på støy (høylytt snakking) fra én i nabosameiet. De og styret har imidlertid klaget og det er blitt mye bedre.

10% økning av fellesutgiftene fra 1.mai 2026 pga. oppgradering av balkonger, samt utbedring av fasader iht. vedlikeholdsplanen i sameiet.

Skøyen er i endring med bygging av Fornebubanen. Det er gravearbeider i Harbitzallen i forbindelse med utskifting av vannledning som fortsetter inn i elmholtveien. Det går i etapper og er totalt ferdig 2027. Nå blokkerer det retning ned mot Skøyen og man må bare kjøre rundt. Oslo kommune har leiligheter i andre sameier.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Boligbygg over fire etasjer med flere boenheter oppført i 1996. Fasader og konstruksjoner er oppført i henhold til byggeskikk fra perioden. Etasjeskiller antas å være av betongdekke. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med stående kledning og forblendet med teglstein. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner av betong og murkonstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Det gis ingen garantier for utstyret. Lys i ovn fungerer ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Prosjektor og mosevegg medfølger ikke handelen med mindre dette avtales særskilt. Safe i bod som er skrudd i gulv medfølger ikke. Skruehull må påregnes.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via varmefolie i gulv i stue og på kjøkken. Varmekabler på bad, samt panelovn i stue og på hovedsoverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årslig forbruk på 6.971 kwt.

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 4 845,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett (Telia grunnpakke), p-plass, nedbetaling andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vaktmester/gartnertjenester, kommunale avgifter, løpende drift og vedlikehold.

Herav fordelt:
Felleskostnader (samlepost): 4.615,38,-
Garasjeplass: 230,-

Felleskostnadene økte med 10 % fra mai 2026 som ledd i vedtatt vedlikeholdsplan. Årlig prisindeksering må påregnes. Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgaven for full oversikt over hva felleskostnadene betjener

Andre utgifter
Ny eier må påregne kostnader for løpende vedlikehold, innboforsikring, løpende strøm og evt. kabel-tv/internett pakke ved ønske om flere kanaler og økt hastighet.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia. Grunnpakke internett/kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt VI Sameie, orgnr. 983524397

Om sameiet
Sameiet består av i alt 15 seksjoner. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Elmholt VI Sameie er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 983524397, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Elmholt Alle 3.

Til hver boligseksjon er knyttet 1 bod i underetasjen. Kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Kjøp og installasjon av DeFigio porttelefon
- Nytt lås til boddøren
- Fjerning av ting utenfor boder. Fjerning av sykler i garasjen
- Fjerning av sopp i svalganger og oppgang.
- Ny belysning i entreen
- Ekstra digitalt årsmøte og valg av nytt styre i desember 2024 - 1 nytt styremedlem og 1 ny VARA
- Ny finansiering for skifte av vinduer og balkongdører via lån fra OBOS
- VD Montasje AS har levert vinduer under fase 2 av installasjoner av nye vinduer.
- Endring av internett og TV leverandør - Tegnet et 3 års avtale med Telia.
- Interesser før oppussing av entréen, ev. svalganger m.m - Dette diskuteres nå med Sameie VII og kommer at diskuteres videre etter årsmøtet
- Styret har videre, sammen med sameie VII, utført rensing av ventilasjonsanlegg og rørsystem
- Samtlige sameiere har blitt enige om at førlenge vaktmester tjenesten med ajour.
- Branninspeksjon av fellesareal samt skifte av brannslikkere og røykvarsler
- Tilbud om trearbeider på balkonger og verandaer innhentet.

Større, utført vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2024-2026: Skifte av vinduer i flere faser
2016: Taktekking
2008-2009: Renovering av fasader
2005-2007: Rustet opp utearealer
2000-2001: Beising av fasader

Fremtidige planer:
- Trearbeider på balkonger og verandadører. Ifølge styreleder per 13.04.26 vil trearbeidet av balkonger, verandaer og maling dekkes av planlagt låneopptak som er kommunisert med OBOS. Derav den planlagte økningen av felleskostnader på 10 % mai 2026.
- Maling av entre og svalganger. Er en del av branninspeksjonskrav og dekkes av likvide midler på sparekonto.
- Se på ny forsikringsavtale.

I følge vedlagte årsberetning.

Vindusprosjektet ble finansiert med ca kr 860 000 i økt låneopptak og er nå fordelt på seksjonene i sameiet. Styret planlegger også flere vedlikeholdsprosjekter i løpet av 2026 som gjelder blant annet balkonger og maling. På bakgrunn av dette planlegger styret låneopptak på ca. 600 000,-. Felleskostnader justeres mai 2026 med 10% for å beholde god likviditet etter det nye lånet.

Det er ikke planlagt nytt vedlikehold som medfører ekstra låneopptak eller økning felleskostnader p.t.

Årsmøtet er planlagt i begynnelsen av juni.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører etter salg.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 127 602,-pr. 23.04.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208667734
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 034 958,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Restsaldo denne seksjonen: 127 602,-
Kapitalkostnader: 838,-
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 556,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 448 314,-. Underskuddet ble vedtatt ført mot egenkapital. I 2025 ble det budsjettert med et 655 240,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Se komplett regnskap i vedlagt årsmelding som følger salgsoppgaven. Andel formue utgjør 37.556,- per 31.12.2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedlagte husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. Innenfor fellesarealene gjelder vanlig

båndtvang for hund. Hunder bør luftes utenfor områdene. Avføring skal plukkes opp. Ihht, husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 565708

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 752 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Tomten er parkmessig opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne gangveier og oppholdsarealer. Det er etablert felles uteområder mellom bygningene som benyttes av beboerne. Internveier og gangsoner er asfalterte eller belagt med faste dekker. Parkering skjer i felles garasjeanlegg, samt på anviste utendørs gjesteplasser.

Adkomst
Adkomst via Elmholt allé. Det vil skiltes ved oppsatte felles visninger.

Radonmåling
Målt radon 2012 i etasjer på bakkeplan der alle viste under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m3. Styret har dokumentasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentralt, likevel tilbaketrukket beliggende med alt en skulle trenge like utenfor døren. Nærområdet byr på et spennende utvalg innen det daglige med Harbitz torg som ligger kun et steinkast fra boligen med sine mange butikker og service-fasiliteter. Her finner du blant annet stor matbutikk, apotek, kafeer, flere restauranter og mye mer. Du finner også Rema og Sats innen ca. fem minutters gange og utvidet tilbud på Møllhausen Torg innen ca. ti minutters gange. Det er heller ikke lange veien til Skøyen/Sjølyst og Karenslyst Allé med sine mange spisesteder, shopping-muligheter og treningssenter.

Er du tur og-/treningsglad mangler det heller ikke på muligheter. Her har du umiddelbar tilgang til flotte turstier inn i marka. Mærradalen tilbyr nydelige opplevelser for store og små med sin vakre natur og elveløp. Du har også kort vei til Sjølyststranda med sin populære sykkel og gangsti langs fjorden til sentrum og i motsatt retning ut til Bærum. Det er også kort vei til landlige Bygdøy med kongsgården, museér og flotte bademuligheter. Frognerparken ligger kun ca 2 km unna.

Offentlig kommunikasjon har du også like utenfor døren. Nærmest er trikken fra Abbediengen trikkeholdeplass, kun ca. 200 meter unna boligen. Videre har du forbindelse med buss, flybuss, flytog og tog (snart også T-bane) som tar deg dit du skulle ønske fra Skøyen stasjon, kun en liten spasertur unna.

Bebyggelse
Hovedsakelig boligbebyggelse, forretninger og kontorlokaler i området.

Offentlig kommunikasjon
Abbediengen er nærmeste holdeplass for trikk, Skøyen for tog og buss i alle retninger. Kort vei til E18 og Ringvei 2 og 3 med bil.

Skoler og barnehager
Bredt utvalgt av barnehager og skoler i nærområdet. Du har Bestum og Smestad barneskole, Sollerud og Øraker ungdomsskole, Ullern Videregående mfl. Samtlige innen rimelig gangavstand.
Bestum skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføringen bygget (datert 2001). Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen og området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg iht. bestemmelsene i S-4220. Reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt salgsoppgaven. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i området:
Elmholtveien 12 - oppføring av garasje. Saksnummer: 202515071. Siste dok. 07.01.2026
Elmholtveien 11 A - riving og oppføring av støttemur. Saksnummer: 202507468. Siste dok. 07.01.202
Elmholtveien 10 - tilbygg og påbygg. Saksnummer: 202519085. Siste dok. 13.11.2025
Elmholtveien 10 - oppføring av garasje og utvendig trapp. Saksnummer: 202509197
Abbediengveien 21 - oppføring av enebolig. Saksnummer:202509203
Abbediengveien 23 - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202509202

Det er større bygningsplaner nordøst for eiendommen. Se saksnummer: 202316049. Detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11,13-19, 21, 23,25 og Harbitzalléen 51.

Se også større byggesak saksnummer: 202459094. Harbitzalléen 2B- Bolig, barnehage, kontor og tjenesteyting.

Det er pågående gateopprustning i Harbitzalléen. Se saksnummer: 202307652.

Redusert fremkommelighet og byggestøy må i perioder påregnes som følge av utviklingen i Skøyen-området.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/30/333/6:
29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1 - 27
Rettighetshavere er også samtlige seksjoner på bnr 319, 320,
321,322, 326, 327 og 328
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1 - 6
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
gjelder bruksrett til gangvei.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1- 6
gjelder bruksrett til gangvei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1996 - Dokumentnr: 14040 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1 - 27
Bruksrett - gjelder kjellerboder og heis.
Rettighetshaver: gnr. 30 bnr. 6 og av denne senere utskilte
bnr.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1996 - Dokumentnr: 16298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1212

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1 -27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1 -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. Boligen kan overdras omgående.

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.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 820,-
Kostnad for utsatt betaling*** (ikke medregnet) kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke eks sosiale medier kr. 18 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (maks 2 visninger uansett antall) private visninger og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale kr. 154 345,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på (tilrettelegging, markedsføring, 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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål, Sognsveien 70B, 0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS. Org. nr.: 917 427 925

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.

Elmholt allé 3B

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	8 min 3.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.3 km

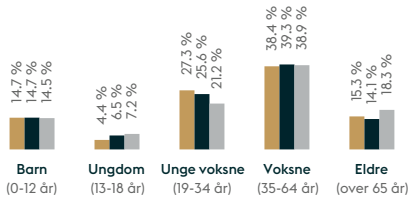
Offentlig transport

Abbediengen Linje 13	3 min 0.3 km
Hoff Linje 40	6 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.8 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.9 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 72 barn	5 min 0.4 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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Bestum skole	15 min
Ullern videregående	15 min
SATS Hoff	8 min
SATS Sjølyst	15 min

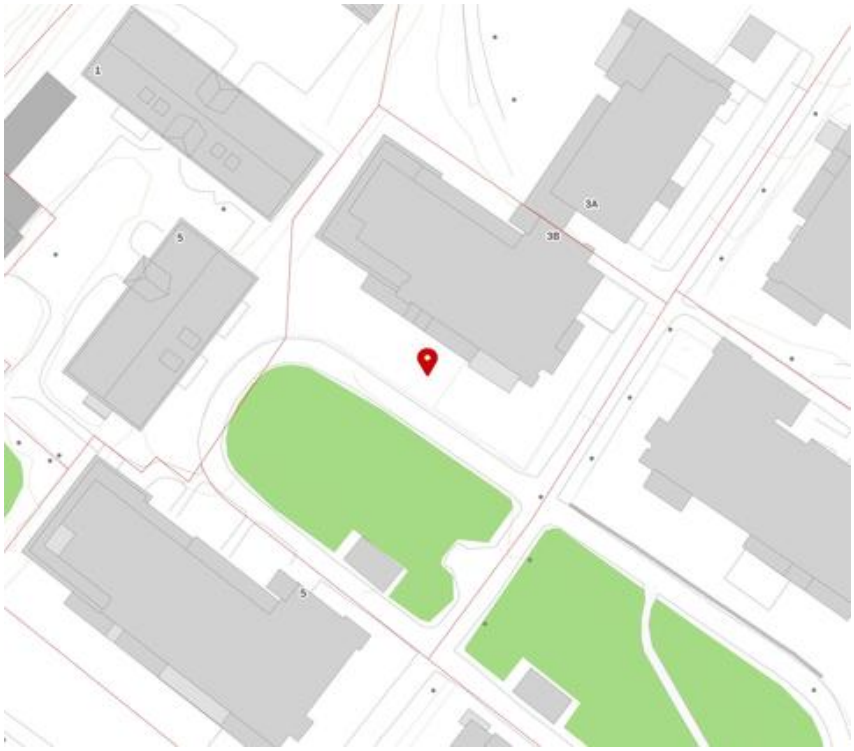
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Elmholt allé 3 B, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 30, bnr. 333, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1030 **Eiendomsverdi ref nr:** ND1419

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr **Vår ref:** Thor Hafnor

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Elmholt allé 3 B, 0275 OSLO
Gnr 30 - Bnr 333
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en selveierleilighet beliggende i byggets 2. etasje med adkomst via felles inngangsparti og trappeoppgang.

Leiligheten har et bruksareal (BRA) på totalt 82 m², hvorav 75 m² er internt bruksareal (BRA-i) og 7 m² er eksternt bruksareal (BRA-e). Det medfølger bod i kjeller. Leiligheten har balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stue og vestvendt orientering.

Planløsningen består av entré, stue med kjøkkenløsning, to soverom, bad og innvendig bod. Leiligheten er delvis oppgradert, herunder overflater og deler av kjøkken i 2014.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre, samt opplegg for hvitevarer. Badet er fra byggeår og har flislagte overflater, varmekabler, dusjløsning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er oppført i 1996 og er oppført etter byggeskikk fra perioden. Vinduer er dels fra byggeår og dels nyere. Balkong er utført i betongkonstruksjon med terrassebord og rekkverk i metall.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og lufting gjennom vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken. Oppvarming skjer med elektrisk varmefolie i stue og kjøkken, samt varmekabler på bad. Vann- og avløpsinstallasjoner er fra byggeår.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert avvik på enkelte bygningsdeler, hovedsakelig knyttet til alder, våtrom og tekniske installasjoner. Badet og deler av installasjonene har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand. Rapporten bør leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1996. Fasader og konstruksjoner er oppført i henhold til byggeskikk fra perioden. Vinduer er delvis oppgradert, med en kombinasjon av nyere 3-lags glass og eldre 2-lags glass. Balkong er utført i betongkonstruksjon med terrassebord og rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Boligen fremstår med en planløsning bestående av entré, stue med kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Deler av overflatene er oppgradert i 2014. Det er etablert varmefolie i gulv i stue og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er oppført etter byggeskikk gjeldende på oppføringstidspunktet. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Det er innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Deler av innredningen er oppgradert i 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger av kobber med plastkappe og avløpsrør av plast. Oppvarming skjer via elektrisk varmefolie i stue og kjøkken, samt varmekabler på bad. Varmtvannsbereder er installert i boligen. Ventilasjonen er naturlig via ventiler og lufting gjennom vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er beliggende på Skøyen i Oslo i et etablert boligområde. Tomten er felles for sameiet og opparbeidet med grøntarealer, gangveier og oppholdsarealer. Terrenget fremstår som tilrettelagt for normal bruk, med adkomst via interne veier og gangsoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

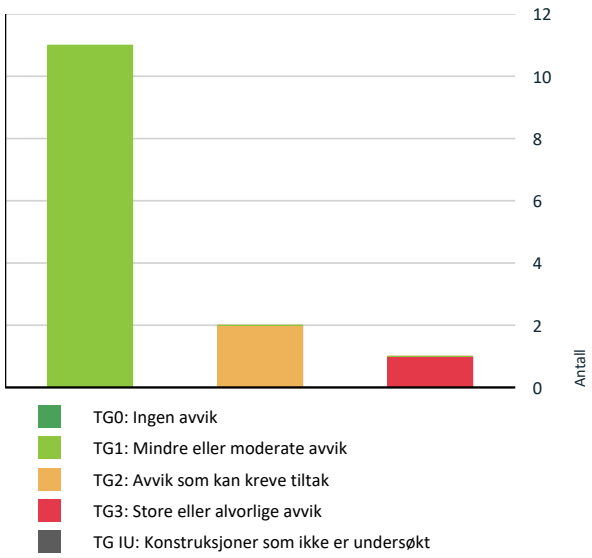
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Elmholt allé 3 B, 0275 OSLO
Gnr 30 - Bnr 333
0301 OSLO

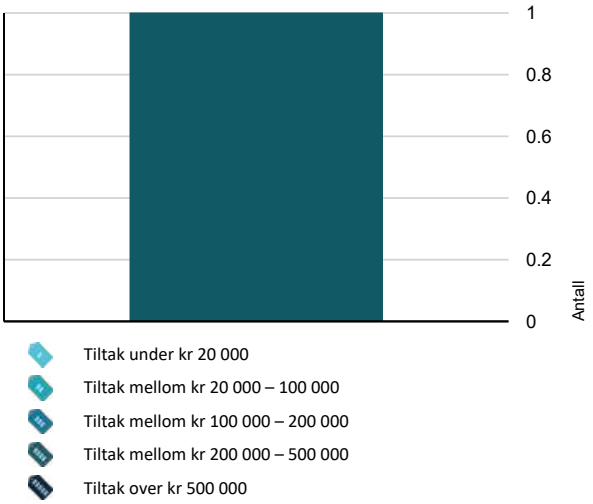
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Soverom oppgradert
2014	Modernisering	Innvendige overflater er oppgradert med sparkling og maling. Kjøkkeninnredningen er delvis fornyet med nye moduler i over- og underskap. Det er etablert elektrisk varmefolie i stue og kjøkken, og varmtvannsbereder er installert.
2025	Modernisering	Vinduer og balkongdør
2026	Modernisering	Gjesterom malt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2025 med 3-lags glass samt eldre vinduer fra ca. 1995 med 2-lags glass. Nyere vinduer fremstår med normal funksjon uten registrerte avvik. Eldre vinduer har oppnådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og slitasje må påregnes. Det ble ikke observert punkterte glass eller funksjonssvikt ved stikkprøver.

Det gis TG2 på de eldre vinduene og TG1 på de nyere.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i tre er fra 2025 og fremstår med normal tilstand ut fra alder. Entrédør er fra ca. 1996 og har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert tetthet må påregnes. TG1 for balkongdør og TG2 for entrédør.

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av entrédør på sikt som følge av alder. Balkongdør vurderes å ha normal funksjon uten behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i betongkonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall. Takkonstruksjon over balkong. Balkongen er orientert mot vest og har gode lysforhold.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett på gulv og malte plater samt betongvegger. Himling med malte flater. Overflatene er oppgradert i 2014. Det er etablert varmefolie i gulv.

_____

Tilleggsmerknad
Innvendig bod fremstår med slitasje og enkle overflateavvik. Det er registrert hull i vegg, manglende gulvdekke og stedvis oppsprekking i plateskjøter. Det er også registrert noe lukt i rommet, som kan ha sammenheng med tidligere bruk.

_____

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt

etter bom i fliser.






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 5 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår ca. 1996 og er oppført etter byggeskikk fra perioden. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert ved befaring og det er målt fall på ca. 14 mm per meter i dusjsonen. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved terskel er målt til ca. 20 mm. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Forventet brukstid for tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt, sluk og tilhørende konstruksjoner har nådd en alder hvor forventet brukstid i stor grad er oppbrukt. Det er registrert avvik i fallforhold enkelte steder, og vann kan bli stående lokalt, herunder ved toalett og langs vegg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for oppgradering. For videre bruk anbefales tett dusjkabinett for å begrense vannbelastning på konstruksjonen. Manglende oppgradering kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot våtsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Deler av innredningen er oppgradert i 2014.

Det er registrert normale bruksmerker samt mindre overflateavvik på enkelte fronter, herunder overmaling og stedvis oppsvelling i nedre del av skapdører og skrog. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaring.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Røranlegget er fra ca. 1996.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert noe irr og overflaterust på synlige kobberrør og stoppekran.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men risiko for lekkasjer øker med alder. Forholdet er vanlig for alderen og tiltak vurderes naturlig i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør er av plast og fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men risiko for svikt øker med alder. Forholdet er aldersrelatert og utskifting vurderes naturlig ved fremtidig rehabilitering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og lufting gjennom vinduer. Ventilasjonsløsningen er i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert avvik ved befaring.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med varmefolie i stue og kjøkken, varmekabler på bad samt panelovner i stue og hovedsoverom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i Entré utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Varmefolie, termostater og kurs i sikringsskapet.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og håndslukningsapparat.

———

Det er opplyst om gjennomført radonmåling i 2012 med verdier under anbefalt tiltaksgrense.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75	2		77	11
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**7**			**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, bod, soverom 2	Bod 2	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Tore Mollan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	333		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elmholt allé 3 B

Hjemmelshaver
Mollan Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Abbediengen mellom Bestum og Hoff i Oslo. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, handelstilbud, skoler og rekreasjonsområder. Området fremstår som rolig og tilrettelagt for boligformål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til intern adkomst i sameiet. Interne gang- og kjørearealer er opparbeidet med faste dekker. Det er trappefri adkomst til leiligheten via heis fra inngangsparti og garasjeanlegg, samt svalgang frem til inngangsdør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er eiet og utgjør ca. 1 753 m². Fellesarealene er opparbeidet med grøntområder, gangarealer og lekeplasser. Terrenget er hovedsakelig flatt og tilrettelagt for intern ferdsel. Overvann håndteres via naturlig avrenning og etablerte løsninger i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	bug v1 lastet ikke ned
3	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Tore Mollan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2009

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: 565708
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Elmann AS koblet lys i overskap til strømnettet ca 2014 -Sandbu VVS koblet dusjkabinett og servant til vann ca 2014 - M-Tek reparerte brudd på varmekabel 2010 -Egeninnsats ved å sette inn dusjkabinett og skap ca 2014

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

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

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: VD Montasje AS har montert vindu på soverom, samt vindu og dør i stua 2025 - Byggpartner AS la nytt tak 2015 - Prosjektmester AS reparerte vegg ut mot balkong etter vannlekkasje 2012 - Smart Elektro installert lader i garasje 2021

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Elmann AS lagt varmefolie stue og kjøkken ca 2014 -M-tek utbedret brudd på varmekabel ca 2010 (Samvarserklæring er hos IF forsikring) - Røa Elektriske satt inn en ny sikring 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn Elvia 2021: ingen avvik

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Smart Elektro installerte lader i garasje 2021

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Sandbu VVS koblet nytt dusjkabinett , nytt blandebatteri bad og nytt blandebatteri kjøkken til vann ca 2014 -Nore VVS Ny varmtvannsbereder ca 2014 -SERWENT renset avløpsrør og ventilasjon på bad og kjøkken 2024

---

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

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Defigo Portelefon ca 2025 -Dybvig la ny parkett i stue,lister og slipt stuevegg ca 2014 -Elmann AS koblet Flexit avtrekk på kjøkken ca 2014 -Egeninnsats ved montering flere kjøkkenmoduler, malt/sparklet stue, samt hovedsoverom. ca 2014. Bygget walk-in, lagt gulv ca 2011. Malt gjesterom 2026.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt radon 2012 i etasjer på bakkeplan der alle viste under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m3. Styret har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: -Noen sprekker i fliser -Sprekk i servant -Hårnålsprekk i toalett -Utbedret varmekablebrudd (se tidligere kommentar)

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Regnvannsproblematikk ved utebod rapportert til styret og besiktet av fagperson, der vannet ikke renner direkte i avløp men noe langs ytterveggen yttest ved bod. Kun bodfasade og ikke inn mot leilighetens yttervegg. Det fører til råte og har vært byttet en gang, men løser ikke problemet.

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeilbryter på gulvvarme løste seg ikke ut og ble byttet 2026.

---

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: -Lys i komfyrovnen fungerer ikke og et like skår i platetoppen

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

Eventuell kommentar: -Takst fra 2009

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? Takst 2009 i salgsoppgaven

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: En nabo har tidligere klaget på støy (høylytt snakking) fra én i nabosameiet. De og styret har imidlertid klaget og det er blitt mye bedre.

---

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: 10% økning av fellesutgiftene fra 1.mai 2026 pga. oppgradering av balkonger, samt utbedring av fasader iht vedlikeholdsplanen i sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Skøyen er i endring med bygging av Fornebubanen. Det er gravearbeider i Harbitzallen i forbindelse med utskifting av vannledning som fortsetter inn i elmholtveien. Det går i etapper og er totalt ferdig 2027. Nå blokkerer det retning ned mot Skøyen og man må bare kjøre rundt. Oslo kommune har leiligheter i andre sameier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tore Mollan	**2026-04-27**

Identifikasjon

Tore Mollan

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0104/26 . Vår ref.: 5260-1-06 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Boligsameie Vi
Organisasjonsnr:	983524397
Seksjonseier:	Mollan, Tore
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Elmholt Alle 3 B, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	30
Bnr.	333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565708.
- 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.

Felleskostnader øker med 10% fra 01.05.2026 iht. styrets vedtak
Styret er igang med utskiftning av vinduer i sameiet. Lån til fase 2 på ca kr 650 000 er utbetalt og fordelt på sameiets seksjoner. Styret er nå i fase 3 av 3 og planlegger utskiftning våren 2026. Prosjektet ble finansiert med ca kr 860 000 i økt låneopptak og er nå fordelt på seksjonene i sameiet. Styret planlegger også flere vedlikeholdsprosjekter i løpet av 2026 som gjelder blant annet balkonger og maling. Styret planlegger låneopptak på ca. 500 000 i løpet av våren/sommeren 2025. Kontakt styret for mer info om dette.
Garasjeplass følger boligseksjonen ved salg (garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 6, ideell 1/43 andel av snr 1). Postkasseskilt bestilles gjennom Stansefabrikken Fredrikstad AS, tlf.: 22 25 81 35,tre@stansefabrikken.no. Målene på skiltet må oppgis. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. S

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208667734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 034 958,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
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: 4 195,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 195,80	4 615,38 fra 01.05.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	979,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 710,-
Annen formue:	37 556,-
Gjeld:	127 964,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208667734
Restsaldo:	127 602,64
Kapitalkostnader:	838,18
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 602,64,-, 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: 22 86 57 51.

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/Mats Lennart Fredriksson, e-post: elmholt6@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5260
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, Laboratoriet 3 etasje, Harbitzalleen 3.

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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

Styrets leder, Mats Fredriksson 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 fra OBOS foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet

---

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5260 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5260 Elmholt VI Sameie - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000 NOK.

Styrets innstilling

Basert på høg aktivitet i styret unde året, og førventet aktivitet kommende år, samt og bruk av referenser til andre styrer med lignende størrelse så er dette vel under snitt før disse referenser i OBOS statistikk.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45.000 NOK

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mats Fredriksson

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ebba Cappelen
- Sarah Yan

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

- Jørund Storrusten
  1 års erfaring som VARA

Styrets årsrapport

Perioden som har vært:

Styret i Sameie VI har hatt 10-15 møter under høsten 2024 og vinter/vår 2025

De viktigste sakene som har bitt gjort under året;

- Kjøp og installasjon av DeFigio porttelefon
- Nytt lås til boddøren
- Fjerning av ting utenfor boder
- Fjerning av sykler i garasjen
- Fjerning av sopp i svalganger og oppgang.
- Ny belysning i entreen
- Ekstra digitalt årsmøte og valg av nytt styre i desember 2024 - 1 nytt styremedlem og 1 ny VARA
- Ny finansiering for skifte av vinduer og balkongdører via lån fra OBOS
- VD Montasje AS har levert vinduer under fase 2 av installasjoner av nye vinduer.
- Endring av internett og TV leverandør - Tegnet et 3 års avtale med Telia.
- Interesser før oppussing av entréen, ev. svalganger m.m - Dette diskuteres nå med Sameie VII og kommer at diskuteres videre etter årsmøtet
- Styret har videre, sammen med sameie VII, utført rensing av ventilasjonsanlegg og rørsystem
- Samtlige sameiere har blitt enige om at førlenge vaktmester tjenesten med ajour.
- Branninspeksjon av fellesareal samt skifte av brannslikkere og røykvarsler
- Tilbud om trearbeider på balkonger og verandaer innhentet.

Fremtidige planer:

Sameie kommer at jobbe frem en vedlikeholdsplan inkl.;

- Skifte av vinduer (fase 3),
- Trearbeider på balkonger og varandoer
- Åtgjerder før at oppfylle brannsikkerhetskrav
- Ev. utbytte av noen vifteanlegg
- Se på ny forsikringsavtale
- Nye lån før vindu og trearbeidene
- Vurdere endring av fellesavgiften før at klare finansiering av omfattende tre arbeide

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 983 524 397, KUNDENR. 5260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	806 052	786 870	806 000	844 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**806 052**	**786 870**	**806 000**	**844 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-2 820	-2 820	-3 000
Styrehonorar	4	-30 000	-15 000	-15 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 200	-8 487	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-46 338	-44 065	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-11 835	-9 824	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-685 850	-32 199	-130 000	-801 000
Forsikringer		-95 403	-90 860	-98 000	-118 000
Kommunale avgifter	8	-140 778	-120 267	-141 000	-166 400
Energi/fyring		-20 018	-17 396	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 750	-84 766	-88 000	-92 000
Andre driftskostnader	9	-119 683	-113 894	-116 500	-120 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 241 789**	**-539 577**	**-671 320**	**-1 413 240**
DRIFTSRESULTAT		**-435 737**	**247 293**	**134 680**	**-569 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 372	4 934	0	0
Finanskostnader	11	-24 949	-3 801	-70 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 577**	**1 133**	**-70 000**	**-86 000**
ÅRSRESULTAT		**-448 314**	**248 426**	**64 680**	**-655 240**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 426		
Fra opptjent egenkapital		-448 314	0		

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 983 524 397, KUNDENR. 5260

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 522	4 356
Forskuddsbetalte kostnader		19 322	23 081
Andre kortsiktige fordringer	12	14 286	0
Driftskonto OBOS-banken		319 539	409 302
Sparekonto OBOS-banken		319 816	109 748
SUM OMLØPSMIDLER		**681 485**	**546 487**
SUM EIENDELER		**681 485**	**546 487**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		83 908	532 223
SUM EGENKAPITAL		**83 908**	**532 223**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	537 254	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**537 254**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 354	5 693
Leverandørgjeld		22 745	8 572
Påløpte renter		224	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 323**	**14 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**681 485**	**546 487**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Elmholt Boligsameie VI

Mats Lennart Fredriksson /s/ Ebba Regine Cappelen /s/ Sarah M. Yan /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	764 652
Garasje	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**806 052**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 835
Honorar, koordinator Elmholt-sameiene	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 835**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-563 401
Drift/vedlikehold VVS	-21 938
Drift/vedlikehold elektro	6 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 853
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-685 850**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-96 823
Renovasjonsavgift	-43 954
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-140 778**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 513
Lyspærer og sikringer	-795
Vaktmestertjenester	-64 069
Vakthold	-22 696
Renhold ved firmaer	-22 206
Andre fremmede tjenester	-448
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-145
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 216
Velferdskostnader	-4 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-119 683**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 214
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
SUM FINANSINNTEKTER	**12 372**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-24 949
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 949**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Delte kostnader Elmholt-sameiene, avsatt	14 286
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 286**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-540 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 746	
		-537 254
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-537 254**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4XQ0-ECSYY-ELMHE-OO8HT-VIH17-J5Y7H

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 19:05:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V4XQ0-ECSYY-ELMHE-OO8HT-VIH17-J5Y7H

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 5260 **Selskapsnavn:** ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Organisasjonsnummer: 983524397
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Laboratoriet 3 etasje, Harbitzalleen 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Styrets leder, Mats Fredriksson 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 fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Siri Fjellvær og Tine Sheba Komissar foreslått

✓ **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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000 NOK.

Styrets innstilling
Basert på høg aktivitet i styret unde året, og førventet aktivitet kommende år, samt og bruk av referenser til andre styrer med lignende størrelse så er dette vel under snitt før disse referenser i OBOS statistikk.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45.000 NOK

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Fredriksson

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mats Fredriksson

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ebba Cappelen
Sarah Yan

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ebba Cappelen
Sarah Yan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Åse Lykke Hagen
Jørund Storrusten

Valgt v/akklamasjon.
Årsmøtet valgte inn Åse Lykke Hagen som varamedlem i tillegg til Jørund Storrusten, da sameiets vedtekter åpner for å ha inntil to varamedlemmer.
Følgende stilte til valg:
Åse Lykke Hagen
Jørund Storrusten

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mats Fredriksson /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Siri Fjellvær /s/

Protokollvitne 2: Tine Sheba Komissar /s/

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie VI

Endret og tilpasset ny eierseksjonslov på ordinært årsmøte 22.03.2018. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 18.11.2019.

§ 1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie VI". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 333 på Skøyen i Oslo.

§ 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 15 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 hver boligseksjon er knyttet 1 bod i underetasjen. Kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen
Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er en del av disse vedtektene.

§ 4. Ladepunkt for el-biler og ladbare hybridbiler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Ladning kan bare foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.

Ladebokser skal være av en type som styret har utpekt; levert og installert fra elektroinstallatør styret har valgt.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk inkludert et tillegg fastsatt av styret, eller ved et beløp fastsatt av styret.

§ 5. Det ordinære årsmøtet

Årsmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøte har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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 årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets godtgjørelse.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. 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.

§ 6. Ekstraordinær årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 (Eierseksjonslovens § 42) av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 7. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte 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.

§ 8. 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.

§ 9. Sameiestyre

Sameiet skal ha ett styre, som velges av årsmøtet og består av:

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- Inntil 2 varamedlemmer

Tjenestetiden for alle er ett år

§ 10 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.

§ 11 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte for Elmholt Boligsameie VI.

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.

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

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

§ 12 Råderett over seksjonen

Den enkelte sameier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig å melde salg og utleie av sin seksjon til styret.

En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 13 Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike.

Den ytre vedlikeholdsplikten påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.
Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedringer, reparasjoner/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameierens regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v., må alltid godkjennes av styret.

Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp og TV-signaler m.v.

§ 14. Fellesutgifter/disposisjonsfond

Styret sørger for 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/årsrmøtet 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.

§ 15 Panterett og heftelse

15-1 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.

15-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 16 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.

§ 17 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.

§ 18. Utfyllende bestemmelser

Det tilleggerårsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

§ 19. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Seksjonseiere til seksjonene i 1. etasje har enerett til bruk av den del av Sameiets utendørs fellesområde som ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot det øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde eller liknende.

Det øvrige fellesområde, inkludert trær, hekker, plener, annen beplantning og installasjoner forvaltes / skjøttes av Sameiets styre.

Som en del av disse vedtektene følger utomhusplan for hele området utarbeidet av Ragnar Evensen AS samt en egen utomhusplan for Sameiet utarbeidet av styret, basert på seksjonsbegjæringen fra 1995.

Maksimal varighet for eneretten er 30 år fra vedtektsendringen vedtas.

Seksjonseier kan beplante enerettsområdet, og er ansvarlig for å skjøtte området slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for andre. Seksjonseier bærer kostnadene knyttet til drift / forvaltning av enerettsområdet.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanent installasjon på enerettsområdet. Andre installasjoner kan settes opp etter godkjenning fra styret.

Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Høyden på slik hekk eller beplantning må ikke overstige seksjonens høyde.

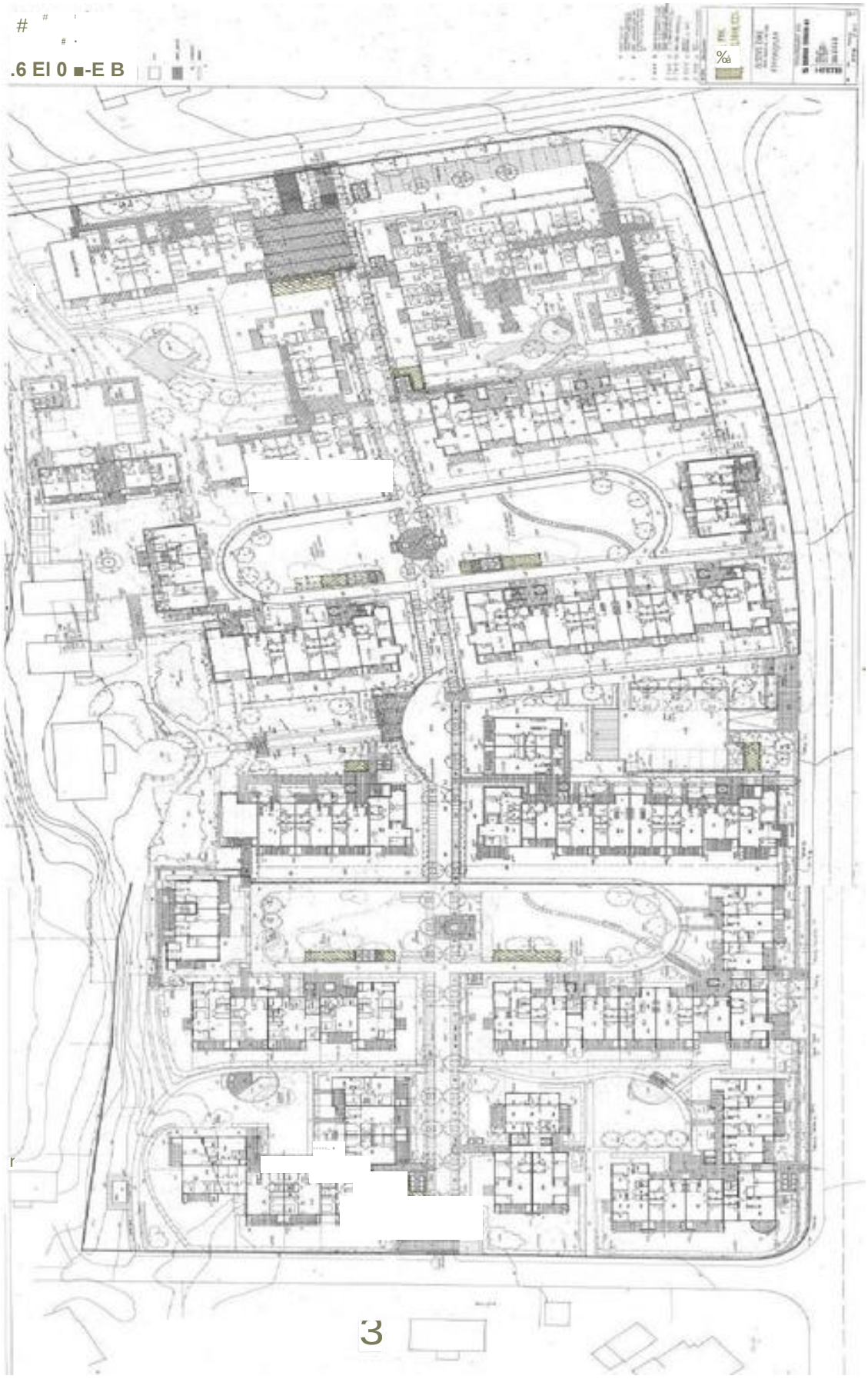
§ 20. Diverse forpliktelser

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 sameiermøte den 20 april 1999.

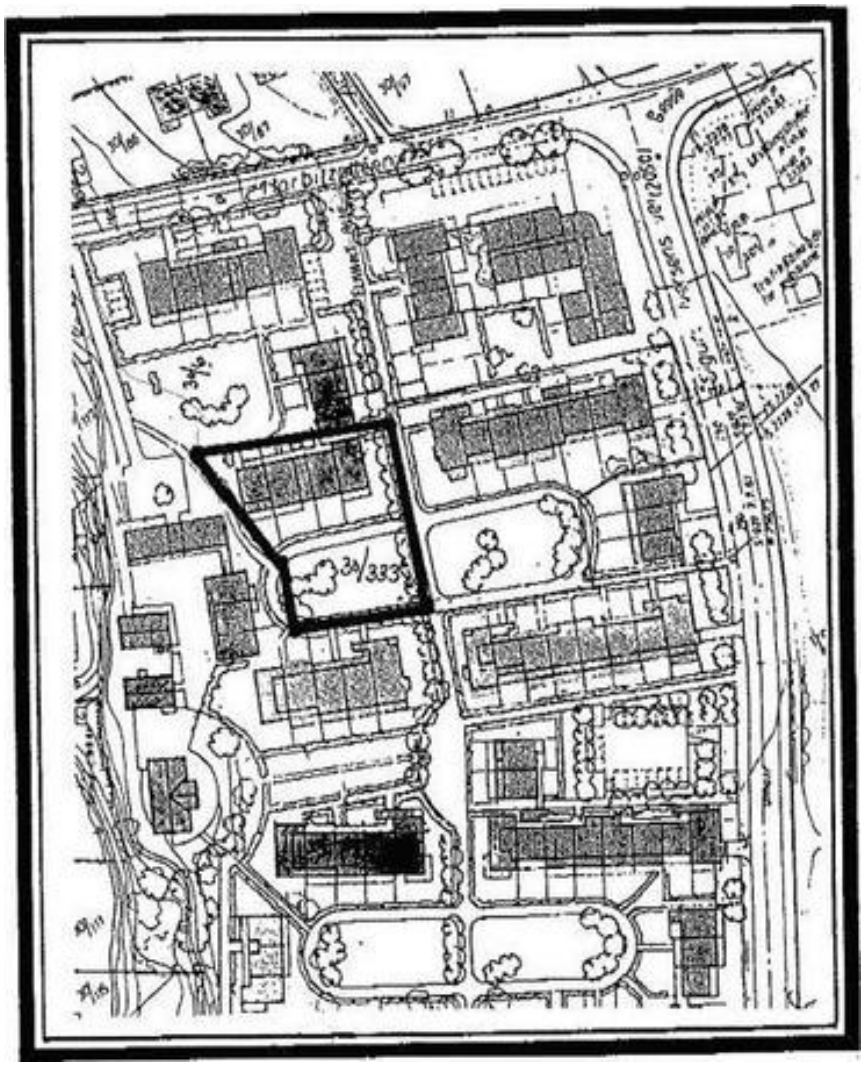


Elmholt alle 3

Oppdeling i eterseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

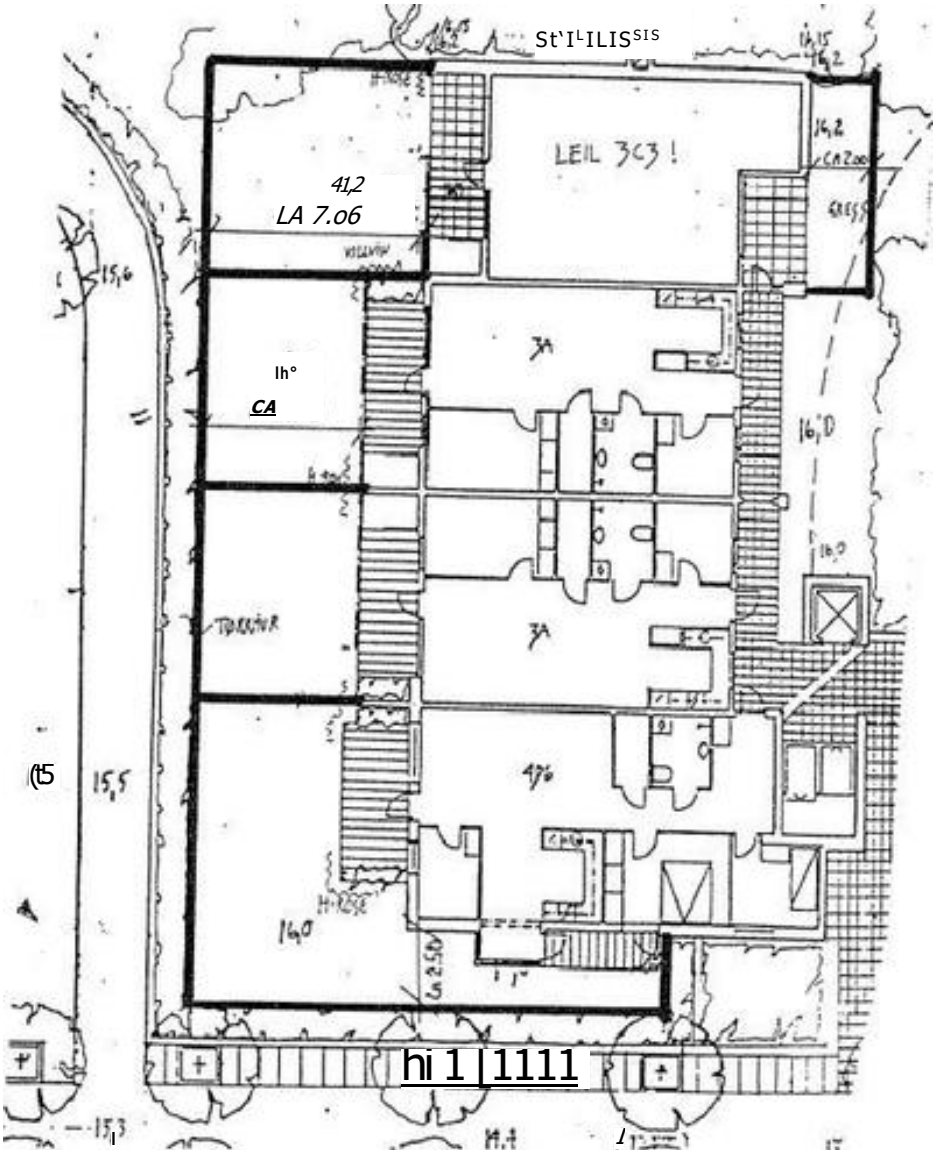
Side 1
SITUASJONSPLAN

r



Elmholt Boligsameie 6

Utomhusplan for enerett på disposisjon av hager for leiligheter på bakkeplan.
Seksjonseiere til seksjonene 1,2,3 og 4 har enerett til bruk av den del av Sameiets utendørs fellesområde som ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot det øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde eller liknende.
Det øvrige fellesområde, inkludert trær, hekker, plener, annen beplantning og installasjoner forvaltes / skjøttes a S eiets styre.



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI HUSORDENSREGLER

1. Fellesarealene (uteområder, garasje, svalganger, felles- arealene ved bodene osv.) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder.

2. Enhver forurensning av områdene i og rundt bygningene er forbudt. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal ungås. Beboerne henstilles spesielt til å sette ut papir o.l. før angitte klokkeslett på hentedagene av returpapir.

3. Felles dører til boder og garasjer skal alltid holdes låst. Ved inn- og utkjøring av garasje skal man forsikre seg om at garasjeporten går igjen før man kjører.

4. Garasjeåpner bør ikke ligge i bilen. Ekstra garasjeåpner betales av den enkelte sameier. Hvis garasjeåpneren blir stjålet, skal det straks meldes fra til vaktmester.

5. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.

6. Plakater og oppslag skal kun henges opp på oppslagstavle oppsatt til dette formål. Reklame for organisasjoner, varer, etc. er ikke tillatt.

7. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, montre, stativer e.l. utenfor leilighetene uten styrets skriftlige samtykke. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe.

8. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund hele året. Hunder bør luftes utenfor områdene. Avføring skal plukkes opp.

9. Det skal utøves tilbørlig aktelse ved selskapligheter, musisering, bruk av musikkanlegg osv. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det tas særlig hensyn for ikke å være til sjenanse.

   Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene. Banking og boring må ikke skje etter kl. 20.00 eller før kl. 08.00 og aller helst innenfor normal arbeidstid. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme høylydt oppussing. Naboene må varsles og støyende arbeid skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene (igjennom styret) har akseptert dette på forhånd.

10. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. over rekkverk.

11. Beboerne anmodes om å bruke gassgrill eller elektrisk grill fremfor kullgrill. Fra og grillsesongen 1998 vil det ikke være anledning til å benytte seg av kullgrill i sameiet. Grilling på bakkeplan skal kun foregå langs hekken ut mot veien. Øvrige plan skal ikke grille på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

12. Som husordensregel gjelder også instrukser som styret finner nødvendig. Disse skal, før de settes i verk, sendes ut som informasjon til sameierne.

13. Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til bolig eller eiendom forøvrig.

Vedtatt på sameiermøte 29. april 1997. Endret på ordinært sameiermøte 27.03.12, 03.03.15. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 16.12.24.

enova

Energiattest



Adresse	
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270710**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81207941**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,58 kWh/m²	**11 068 kWh**



Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Detaljering

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



Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

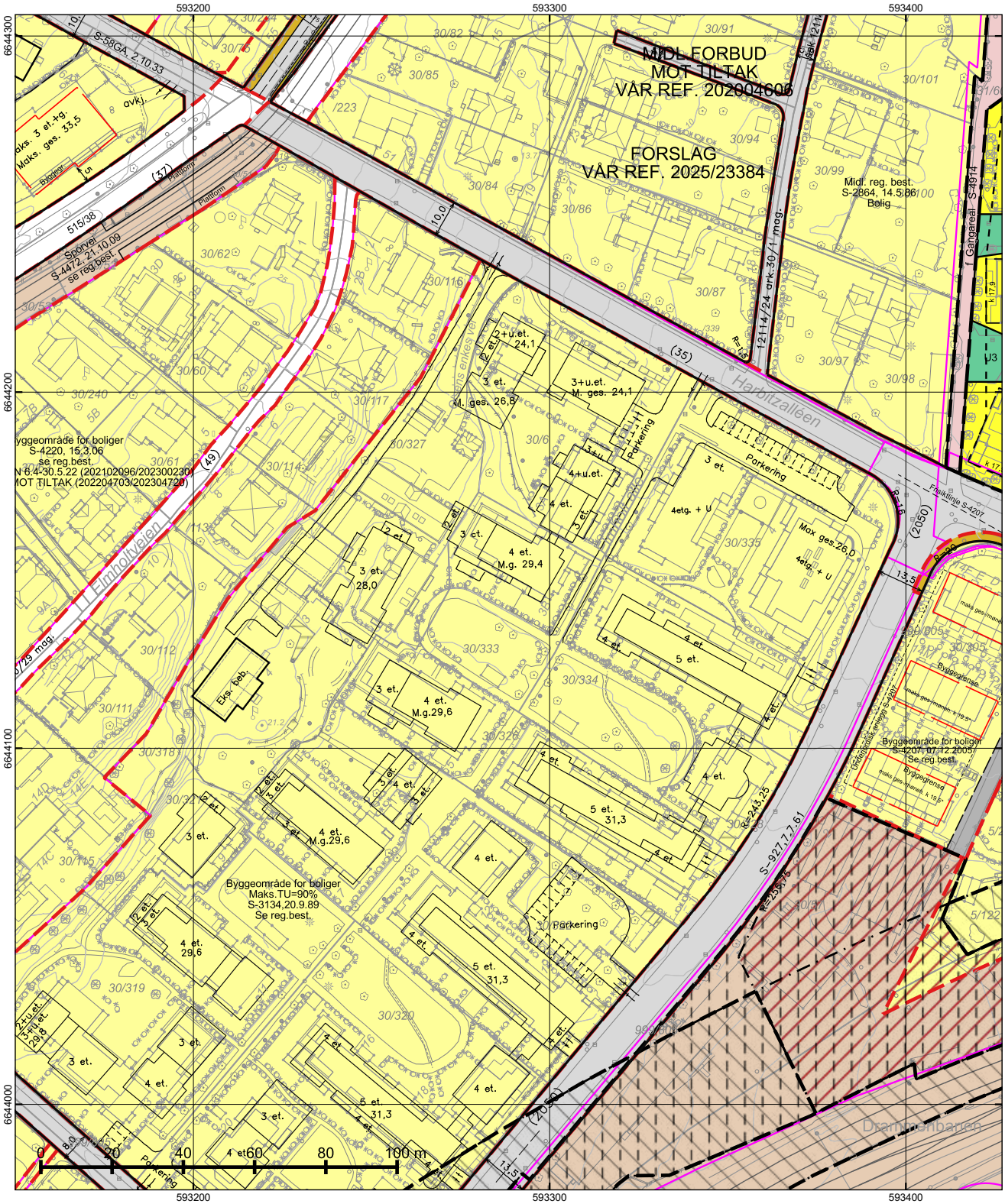
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156626/ 86531225
Adresse: Elmholt allé 3
Gnr/Bnr: 30/333

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

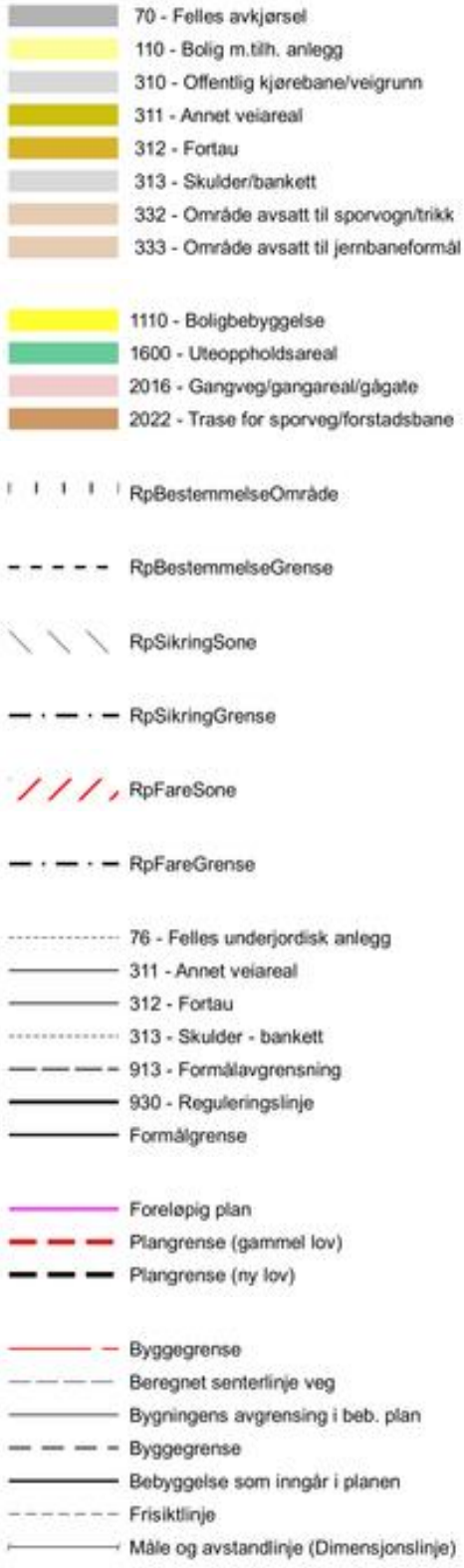
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

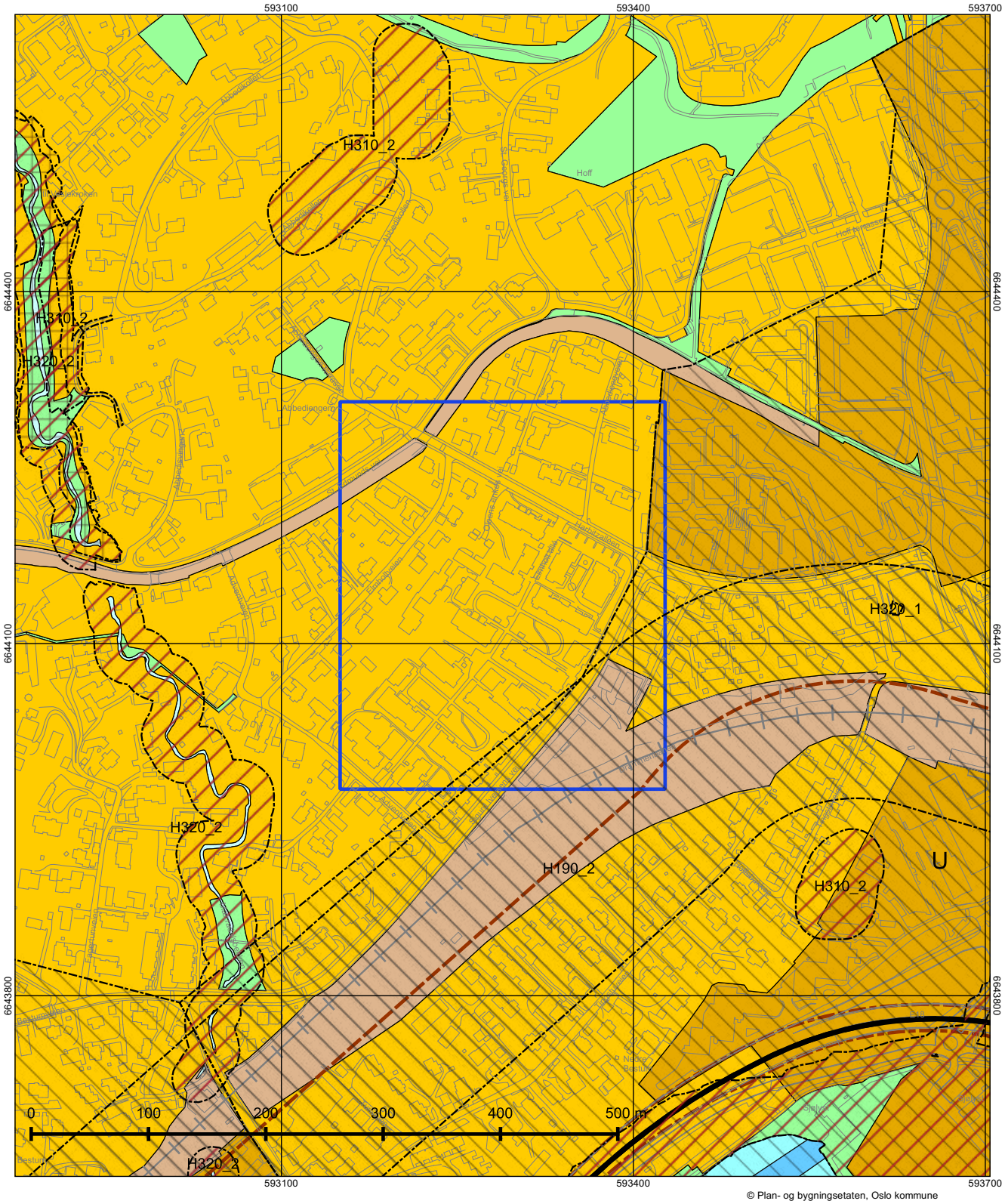
PlottID/Best.nr: 156626/ 86531225
Adresse: Elmholt allé 3
Gnr/Bnr: 30/333
Deres ref.:
Kommentar:

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: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156626/86531225
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
ELMHOLT ALLÉ 3B

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531225
9151364

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 333

Vi viser til bestilling av 20260423 for ELMHOLT ALLÉ 3B.

GNR. 30 BNR. 333

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.02.1996.

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

1753 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

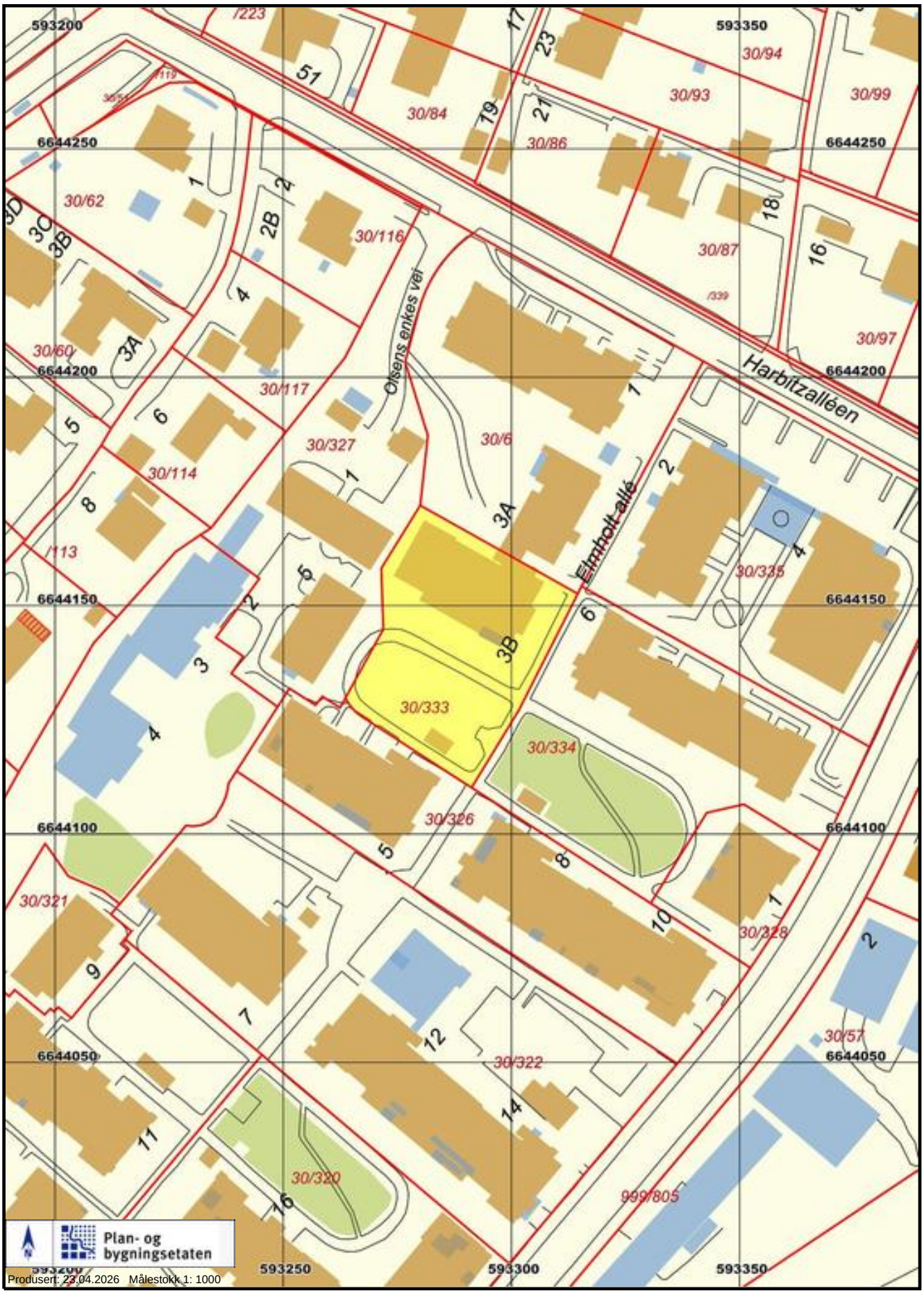
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

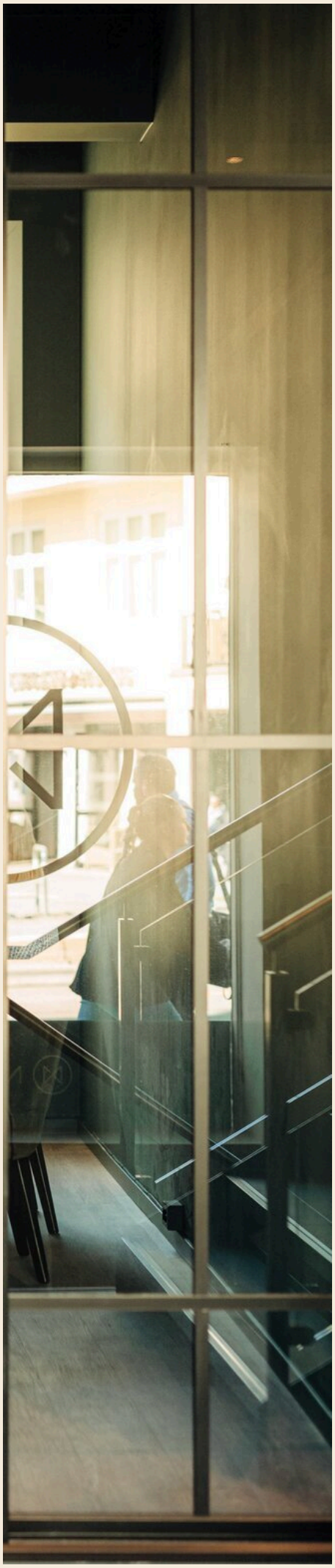

593200
593350
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
30/62
30/116
30/84
30/86
30/93
30/94
30/99
30/87
30/97
30/60
30/117
30/327
30/6
30/114
30/335
30/333
30/334
30/326
30/321
30/328
30/57
30/322
30/320
999/805
Olsens enkes vei
Harbitzalléen
Elmholt allé
Plan- og bygningsetaten
593250
593300
593350
Produsert: 23.04.2026 Målestokk 1: 1000

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 23-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 3B 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 333, snr 6 (ideell andel 1/1) 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:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432