



Elmholt allé 10

— Velkommen til

Elmholt allé 10



Skøyen/Abbediengen

Stilren og moderne 4-r endeleilighet - To solrike balkonger - Heis -
Garasjeplass - Pusset opp 2025

Prisantydning	11 450 000,-
Fellesgjeld	32 749,-
Omkostninger	288 400,-
Totalpris	11 771 149,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 645,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og sydvestvendt 4-roms endeleilighet i Elmholt Allé. Bo tilbaketrukket og fredelig i rolige omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byliv, butikker og alt det Oslo har å by på.
- Fremstående kvaliteter:
- Innholdsrik planløsning
- Luftige oppholdsrom med store vindusflater
- Nytt kjøkken 2025
- Ny badeinnredning 2025
- Nytt el/sikringsskap
- App-styrt lysanlegg Plejd
- Stor stue/kjøkkenløsning med fine soner
- 3 sov
- Innvendig bod/vaskerom
- 2 balkonger med meget gode solforhold
- Garasjepl. med mulighet for EL
- Heis
- Nye vinduer og verandadører
- Flotte rekreasjonsområder
- Barnevennlig med mange barnehager i nærheten
- Trikk, tog, buss, snart tbane (1 stopp til Majorstua)

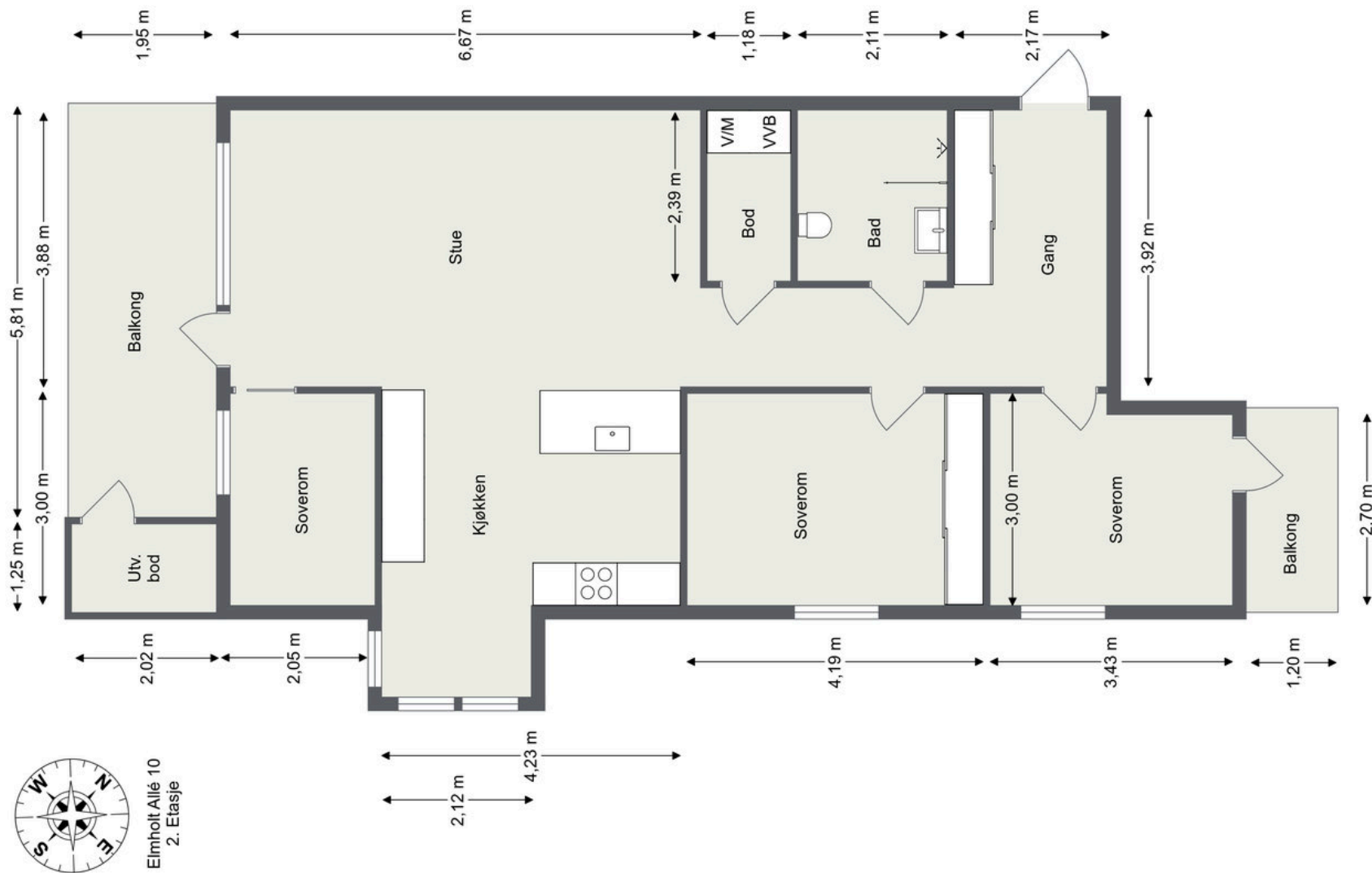
Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	14.5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 11.3 kvm.
TBA: 3.2 kvm.

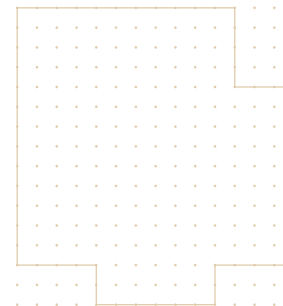
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benyttede tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet

Ditt nye hjem!



Eiendommen har bl.a. blitt oppgradert med:

- 2023 - Utskifting av vinduer og balkongdører
- 2025 - Ny kjøkkeninnredning
- 2025 - Nye hvitevarer
- 2025 - Malte overflater
- 2025 - Slipt original parkett i gang, stue og kjøkken
- 2025 - Ny parkett på alle 3 soverommene
- 2025- Oppgradert el- anlegg
- 2025 - Montert varmtvannsbereder, med waterguard og nytt elektrisk i bod
- 2025 - Maling av tak, søyler og vegger på blkong, samt legging av heller
- 2025 - Ny inventar på badet
- 2025 - Oppgradert el, sikringssskap og lysstyring med plejd
- 2025 - Helsparklet slette vegger

Boligen rom for rom:

Hall:

Når du trer inn i boligen, møtes du av en lys og innbydende hall med overflater i tidløse og delikate farger. Her får du en god romfølelse med praktisk plassbygd garderobeskap for rikelig av god oppbevaring av sko og yttertøy, samt innebygd benk i garderobeskap.

Stue:

Stuen er husets naturlige oppholdsrom, et rom som åpner seg med sine store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Malt i lyse og behagelige farger skaper en behagelig atmosfære. God plass til stor sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Stuen har åpen stue- kjøkken løsning - ideelt for det sosiale.

Kjøkken:

Moderne kjøkken fra KVIK med funksjonell kjøkkenøy og rikelig med både arbeids- og oppbevaringsplass. Perfekt for alt fra matlaging til hyggelige sosiale sammenkomster. De slette skapfrontene i delikate farger gir et tidløst uttrykk, samt med underlimt vask og waterguard. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, samt innebygd ventilator med utkast til friluft. Med den store øyen blir kjøkkenet et naturlig samlingspunkt - ideelt til frokost, lekser eller gode måltider med venner og familie.

Bad:

Pent og stort bad med flislagte overflater, dusj-hjørnet og varmekabler i gulv. Ble satt inn ny inventar i 2025 i moderne og tidløse valg. Her er

det gode og praktiske oppbevaringsløsninger i både overskap og underskap.

Hovedsoverom:

Stort og lyst soverom med store vindusflater med malte overflater i tidløse farger. Her er det god plass til stor dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap.

Soverom 1 og 2:

Garderober med lys samt smarte og praktiske skuffer. Vegger er malt i moderne og lune farger - gir et komfortabelt uttrykk. Det ene soverommet har direkte utgang til egen balkong.

Bod:

Boden er innredet med opplegg for vaskemaskin, samt montert waterguard. Det er i tillegg plassbygdskap for god utnyttelse av rommet. Et praktisk rom - ideelt for travle hverdager.

Innvendige overflater:

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater.

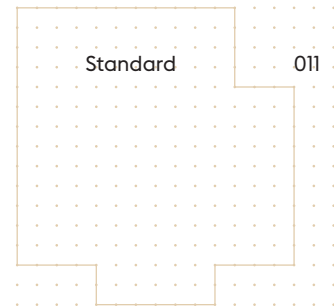
Gulv: 3-stavs parkett. Laminat(bod). Flislagt gulv på badet.

Tekniske installasjoner:

- Automatiske sikringer
- Varmekabler på gulv
- Røykvarslere
- Varmtvannsbereder
- Heis

Diverse:

- Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m
- Kjellerbod - 5,3 kvm
- Utvendig bod på balkong: 2,5 kvm
- Balkong v/ stue: 11,3 kvm
- Balkong v/ soverom: 3,2 kvm



















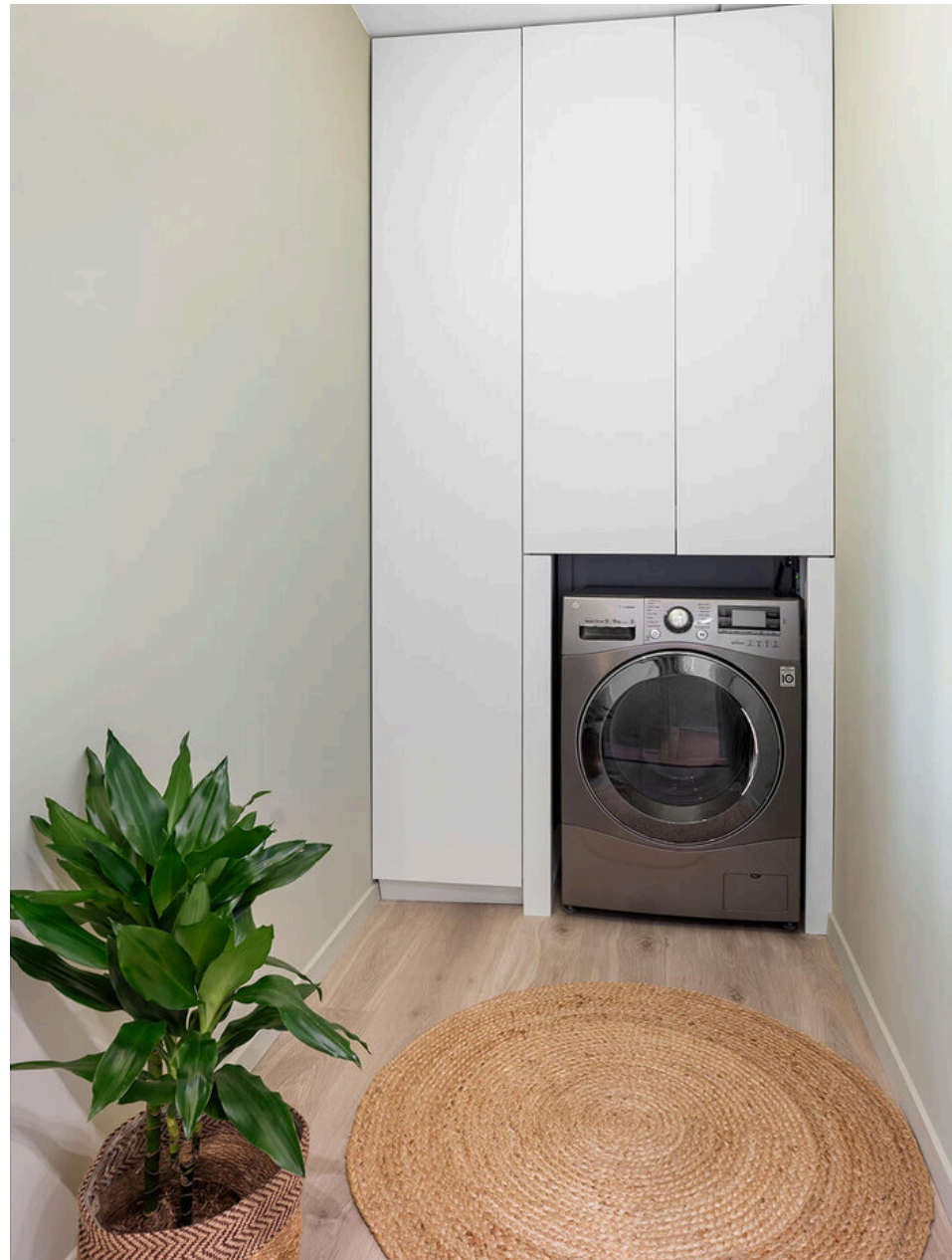






















Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et ettertraktet og familievennlig område. Her bor du med umiddelbar nærhet til trikk, buss, tog og flytog, i tillegg til barnehager, skoler, dagligvare og et variert utvalg butikker. På få minutter når du både Harbitz torg og Skøyen, som byr på hyggelige kafeer, restauranter og servicetilbud. Samtidig som du kan trekke deg tilbake til et rolig og barnevennlig område.

Aktivitet og fritid:

Området er veletablert og svært barnevennlig, med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for store og små. Fra eiendommen er det kort vei til vakre Mærradalen, et skjermet skogsområde med flotte tur- og sykkelstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Herfra har du også enkel tilgang til Sørkedalen, som byr på tur områder og skiløyper. For alpintinteresserte ligger Tryvann Vinterpark bare en kort kjøretur unna. I nærområdet finner du også idylliske Vækerø Park og Sollerudstranda med gode bademuligheter. Bygdøy, med sine flotte strender og turstier, ligger i gang- og sykkelavstand fra eiendommen.

For den aktive tilbys flere treningscentre, som SATS på HOFF, samt Magnat treningscenter på Harbitz torg. I tillegg fotballbaner, tennisbaner og andre idrettsanlegg. Den kunstinteresserte kan glede seg over kort vei til Edvard Munchs atelier på Ekely.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres med gangavstand til Harbitz torg, med bl.a. Coop Mega og tilgang til apotek, blomsterbutikk, frisør, fysioterapeut, svømmebasseng mm. Samt flere spisesteder som den populære sushirestauranten Sabi. Møllhausen torg ligger like ved, med bl.a. Rema 1000, apotek, bokhandel, blomsterbutikk og flere pizzarestauranter. Det er også kort vei til Skøyen, med populære Karenslyst allé som byr på et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, treningscenter, samt et variert restaurant- og kaféliv. Her kan du blant annet besøke Maschmanns Matmarked og bakeri, eller nyte en kaffe på en av de mange hyggelige caféene. Videre er CC Vest lett tilgjengelig - et moderne kjøpesenter med alt fra sports- og klesbutikker til spesialforretninger, vinmonopol og flere

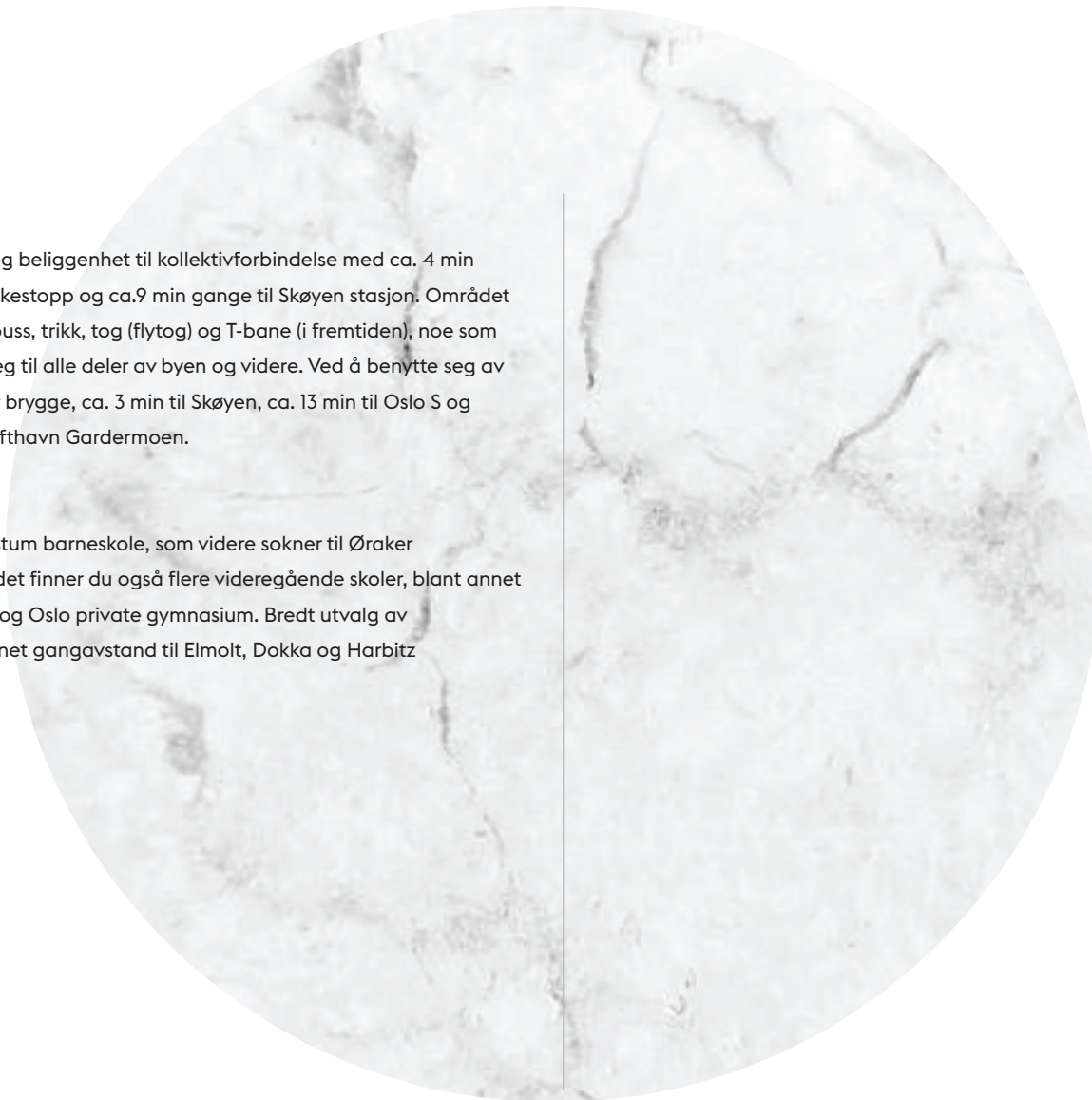
hyggelige spisesteder.

Offentlig kommunikasjon:

Eiendommen har en gunstig beliggenhet til kollektivforbindelse med ca. 4 min gange til Abbediengen trikkestopp og ca. 9 min gange til Skøyen stasjon. Området gir enkelt tilgang til både buss, trikk, tog (flytog) og T-bane (i fremtiden), noe som gjør det enkelt å komme seg til alle deler av byen og videre. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 11 min til Aker brygge, ca. 3 min til Skøyen, ca. 13 min til Oslo S og rundt ca. 30 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:

Eiendommen sokner til Bestum barneskole, som videre sokner til Øraker ungdomsskole. I nærområdet finner du også flere videregående skoler, blant annet Ullern videregående skole og Oslo private gymnasium. Bredt utvalg av barnehager, med blant annet gangavstand til Elmolt, Dokka og Harbitz barnehage.





Informasjon

Elmholt allé 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0334/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Elmholt allé 10, 0275 OSLO

Gnr 30, bnr 326, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 326, snr 1 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

Selgere

Olesya Tørum

Roar Tørum

Kjøpesum og omkostninger

11 450 000,- (Prisantydning)

32 749,- (Andel av fellesgjeld)

11 482 749,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

287 050,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

288 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

301 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 771 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 783 849,- (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

1995

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 103 kvm

TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 95 kvm.

BRA-e: 3 kvm.

Total BRA: 98 kvm.

TBA: 11.3 kvm.

TBA: 3.2 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm.

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder:

- Stue, kjøkken, gang, bad, bod og tre soverom.

Parkering

Garasjeplass i parkeringsanlegget under boligen. Adkomst via heis. Det er ikke montert ladeboks, men det kan bestilles via sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad: byttet inventar - dusjsett, dusjvegg, servant, servantbatteri, servantskap, speilskap, toalett. Utført av Manna Rørservice AS. Kjøkken: • Nytt vann og avløp, flyttet vvbereider til bod. Utført av rørlegger fra Krogstad og Baczewski AS Bod - satt opp varmtvannsbereder, med waterguard og

nytt elektrisk. • Nye rør for

varmtvannsbereder i vegg mot bad. Rørarbeid utført av rørlegger fra Krogstad og Baczewski AS

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?

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har byttet alle vinduer og balkongdør i 2023. Kjenner ikke firma.

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: • Nytt kjøkken fra Kvikk • Nye hvitevarer: oppvask, frys, kjøll, ovn, koketopp, ventilator. • Nytt elektrisk - utført av Atlas Elektro AS Soverom 3 (i stue): Nye vegger, skyvedør, ny parkett på gulvet. Utført av oss. Elektrisk utført av Atlas Elektro AS. Bod - satt opp varmtvannsbereder, med waterguard og nytt elektrisk. • Elektrisk utført av K-Elektro og Atlas Elektro. Balkong og utebod: • Nye stikk ute, lys i bod. Utført av K-Elektro og Atlas Elektro. Sikringsskap og generelt elektrisk utført av Atlas Elektro AS. Nesten alle stikk og lamper er byttet av Atlas Elektro AS

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

Svar: Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kjøkken: Riving av vegger. Skifte gipsplater. Gulv: • Ny parkett i alle tre soverom. Utført av oss • Gulv på kjøkken ble tatt av og lagt på nytt for å passe ny layout. Utført av oss Hovedsoverom: Parkett på gulv, malt vegger og gulv, ny garderobe. Utført av oss. Soverom 2 (med liten balkong): Parkett på gulv, malt vegger og gulv, Utført av oss. Soverom 3 (i stue): Nye vegger, skyvedør, ny parkett på gulvet. Utført av oss. Bod - satt opp varmtvannsbereder, med waterguard og nytt elektrisk. • Åpnet og lukket gipsvegger. Utført av oss. Balkong og utebod: • Maling av tak og søyler, vegger på bod, legging av nye balkongheller. Utført av oss. Vegger og tak • Helsparkling av vegger Maling av tak og vegger i alle rom

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

Svar: Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra kjøp 2023. og salg 2025

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

Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i tilstandsrapportene i 2023 og 2025

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?

Svar: Ja

Beskriv: Det er en pågående byggesak for Fornebubanen og Skøyen stasjon i nærheten. Vi har mottatt nabovarsel om reguleringsplanen: Harbitzalléen 2b m.fl..

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel. Vinduer med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekke med sveisepapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighetens overflater ble oppgradert i 2025 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Ny parkett ble lagt på soverommet og øvrig parkett ble slipt ned. Det må legges til grunn av parketten som ble slipt ned er original fra 1995. Kjøkkeninnredning fra KVIK. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene på befariingsdatoen. Waterguard og komfyrvakt er montert iht krav. Badet er originalt fra byggeåret og har bemerkninger på blant annet høy alder og et slakt fallforhold på gulvet. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet rundt sluket er ikke tilstrekkelig da det er stedvis lavere enn 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.

Lekkasjevann fra f eks servanten vil ledes mot sluket, men stopper mot glassveggen da laveste punkt ikke er i ytterkant av glassveggen, men lengre inn. Dette medfører at det vil oppstå vannansamlinger langs glasset før vannet tilslutt renner rundt glassveggen og ut i sluket.

Lekkasjevann skal kunne renne uhindret til sluket og det må dermed etableres en drengåpning på det laveste punktet langs glassveggen slik at vannet renner uhindret mot sluket. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/sluk ved dørterskelen ble målt til ca 13 mm og er lavere enn kravet på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar ved ønske om videre bruk av badet.

På bakgrunn av membranens alder så anbefales det at det må påregnes kostnader for modernisering av badet, dvs nytt sluk og ny membran. Dette medfører at det er rasjonelt å rehabilitere hele badet.

TG 3 er ikke benyttet da det ikke er påvist en funksjonssvikt (f eks høye fuktverdier), men forsiktighet ved videre bruk anbefales da våtrommet generelt ikke møter dagens krav til blant annet fuktsikring.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene passerer ilt 2025 forventet levetid på ca 30 år og det anbefales at disse skiftes ut til rør-i-rør. Det er mest hensiktsmessig å gjøre dette ved neste rehabilitering av våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Ingen TG3.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Taklampe i stuen

- Vaskemaskin

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Enhver sameier er pliktig til å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet i form av varmekabler på baderom og elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Forbruk fra sep 2024 til og med aug 2025: 15794 kwh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 645,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader dekker: Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles

byggningsforsikring, kommunale avgifter, internett, garasje, nedbetaling fellesgjeld, vaktmestertjenester samt renhold ved firmaer m.m. Felleskost garasjeplass er inkl.

En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.

Kommunale avgifter

Ligger i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig byggningsforsikring (inkludert i fellesutgifter).

- Ikke tilknyttet alarm.

- Kabel-tv/internett fra Telia kr 493,- pr mnd (inkludert i felleskostnader) Beboer kan velge mellom Kollektiv TV og strømming – 50 poeng og Kollektivt Bredbånd – 50.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 2 130,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 002 385,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 009 540,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Elmholt IV Boligsameie, orgnr. 983827845

Om sameiet

Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 53 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: <https://vibbo.no/elmholt-iv/om>
Styretelefon: 45 02 07 92. Tilgjengelig mellom kl 16:00 - 21:00 på hverdager.

- Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass i garasje og 1 bod i kjeller
- Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, Sørumsgraten 76, 2004 Lillestrøm.
Tlf: 63 89 59 20. Sameier må selv bestille skilt.

FREMTIDIGE PLANER:

- Styret vurderer at det er behov for maling av noen bjelker i de øverste etasjene, og vil innhente tilbud på dette
- Styret vil for øvrig følge opp vedlikeholdsplanen fremover

- Det vil bli satt opp felles skilt om hundehold (båndtvang og bruk av poser) for alle sameiene på Elmholt-området

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

2024: Diverse maling utvendig

2022/2023: Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet

2021: Nye postkasser. Beskåret trær foran nr 10.

2018: Skifte til ledlys i tillegg innkomne kabler til tavlerom.

2017: Maling av vinduer og dører det ikke er tak over.

2016: Maling svalganger og tak i EA 5 Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.

2015: Beising av svalganger i EA 8 og 10.

2014: Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør.

2013: Oljing/beising av svalganger i EA 5.

2012: Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.

2011: Oppussing av fasadene

2007: Oljet sval- og trappeoppganger. Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.

1999 - 2005: Diverse rehabiliteringer

1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utskifting av garasjeport. Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved garasjeinnkjørsel.

2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10. Malerarbeider utvendig. Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.

2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.

2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.

2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler. Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over. Saltimpregnerert panel skiftet og malt.

2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 32 749,- pr. 15.09.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208062050

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 1 583 058,00

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sameiet har ingen sikringsordning per dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 384 153,-

For år 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr. 86 000,-

Komplett budsjett og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Vanlig båndtvang for hund er gyldig for alle fellesarealer.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 57019883

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 979 kvm (Eiertomt)

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode.

Fellessarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige

vekster og biloppstillingsplasser. Adkomst til leiligheten via en felles svalgang.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Elmholt Allè datert 03.04.2001 - boligblokk.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/30/326/28:

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:71

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:72
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Til underjordisk parkeringskjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1995 - Dokumentnr: 55211 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/5734

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:28
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:29
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:30
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:31
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:32
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:33
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:34
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:35
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:36
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:37
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:38
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:39
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:40
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:41
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42
 Bestemmelse om adkomstrett
 Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

24.04.2025 - Dokumentnr: 450435 - Bruksrett
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:328
 Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere og avgivereiendommer.

24.04.2025 - Dokumentnr: 450483 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:328

Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere og avgivereiendommer.

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 besikttiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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.

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. 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.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. 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.

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 eiendomsmepling § 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 deknings salg 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

Meglerns vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 729,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utvidet markedsføring: Finn.no Blink 8.900,- (VALGFRITT) kr. 0,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (GRATIS PRIVATVISNINGER) kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 250,-

Kostnad tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 164 877,- 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 et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 28. september 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

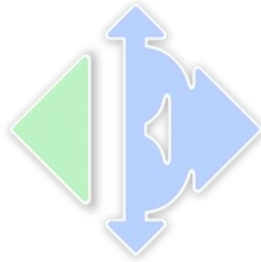


Vedlegg

Elmholt allé 10

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Elmholt Alle 10
0275 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 17/09/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggjett, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 326
Hjemmelshaver:	Olesya Tørum / Roar Tørum
Seksjonsnummer:	28
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1995
Tomt:	2979 m ²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Roar Tørum.
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser.
Adkomst til leiligheten via en felles svalgang.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser.
Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.
Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel.
Vinduer med 2-lags glass.
Taket er tilnærmet flatt og antatt tekke med sveiseapp.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighetens overflater ble oppgradert i 2025 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Ny parkett ble lagt på soverommet og øvrig parkett ble slipt ned. Det må legges til grunn av parketten som ble slipt ned er originalt fra 1995.

Kjøkkeninnredning fra KVIK. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Waterguard og komfyrvakt er montert iht krav.

Badet er originalt fra byggeåret og har bemerkninger på blant annet høy alder og et slakt fallforhold på gulvet.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m.

Varmtvannsberederen er montert i boden.

Stoppekranen er montert i boden.

Automatiske sikringer.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Røykvarsler er montert.

Brennslukningsapparat er utplassert.

Heis.

DOKUMENTKONTROLL:

www.oslo.kommune.no

www.eiendomverdi.no

Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: 3-stavs parkett. Laminat(bod). Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:

2023: Utskiftning av vinduer og balkongdører.

2025:

- Ny kjøkkeninnredning.

- Malte overflater.

- Parketten ble slipt ned. Ny parkett på soverommene.

- Oppgradert el-anlegg.

- Nytt inventar på badet(badet forøvrig er originalt).

FELLESKOSTNADER:

Hensviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
2. Etasje	95	3	0	15	92	3
SUM BYGNING	95	8	0	15	92	3
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad, bod og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Utvendig bod på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Rommene er definert etter bruken på befaringdatoen.

Kjellerbod, merket med "leilighet 25, seksjon nr 28": 5,3 kvm.
Utvendig bod på balkong: 2,5 kvm.

Balkong v/stue: 11,3 kvm.
Balkong v/soverom: 3,2 kvm.

Hjemmelshaver opplyser at det medfølger leiligheten en garasje plass i kjelleren til blokken, adkomst blant annet via heis. Mulighet for lader til el-bil.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskillerene har et målbart avvik i planheten på følgende:

- Stue/kjøkken/gang: 40 mm.

- Soverom v/balkong: ca 6 mm.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

TG 3 settes da totalt avvik overstiger 30 mm på langs av boligen.

Ved ønske om å utbedre avviket så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.

Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig innredning.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderober/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Olesya Tørum / Roar Tørum.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

17/09/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1995 med flislagte vegger og slett himling.

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbildet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader: Mindre krakelering/sprekk har oppstått i himlingen over dusjen og dette punktet er utsatt for høy luftfuktighet fra dusjen. Det anbefales å male/sparkle opp sprekken og hvis den er gjentagende så kan det tyde på bevegelser eller en svakhet i konstruksjonen på dette punktet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist sprekkdannelser eller tegn til bom i flis på gulvet.

Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Fallforholdet rundt sluket er ikke tilstrekkelig da det er stedvis lavere enn 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.

Lekkasjevann fra f.eks servanten vil ledes mot sluket, men stopper mot glassveggen da laveste punkt ikke er i ytterkant av glassveggen, men lengre inn. Dette medfører at det vil oppstå vannansamlinger langs glasset før vannet tilslutt renner rundt glassveggen og ut i sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/sluk ved dørterskelen ble målt til ca 13 mm og er lavere enn kravet på 25 mm.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluket er originalt fra 1995.
Membranen er ikke synlig i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktspjølger på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra KVIK med laminerte benkeplater, slette fronter og malt backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Ventilator med utkast til egnet anlegg/friluft.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2024/2025 og fremstår som velholdt og med normal slitasje.
Parketten som er originalt ble slipt ned i 2025 og ny parkett ble lagt på soverommene.

Innvendige dører er originale fra byggeåret og ble malt opp i 2025. Skyvedøren inn til soverommet ved stuen er ny og ble montert i 2025.

Boden er innredet med et opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereideren er også plassert i boden. Det er montert en waterguard i boden for lekkasjesikring av vanninstallasjonene og denne må ikke kobles fra da boden ikke har et eget sluk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2022.
Balkongdører med 2-lags glass fra 2022.
Inngangsdør fra byggeåret med B-30 brannklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befariingsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen:
Rekkverket ble målt til 102 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht dagens krav.
Balkongen består av en betongkonstruksjon og er kledd med plasttremer.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Balkong med adkomst fra soverommet:
Rekkverket ble målt til 105 cm og har en tilstrekkelig utforming iht dagens krav.
Balkongen er kledd med impregnerte terrassebord og antatt montert på et bjelkelag(ref overliggende balkong).
Underliggende avrenning/konstruksjon er ikke synlig.
Normal slitasje på overflatene.

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av kobberrør fra 1995(byggeår) og mindre forekomster av plastrør på blant annet kjøkkenet. Kobberrørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan ikke etterses mtp kondensdannelse eller drypp.
Hovedstoppekranen er montert i boden og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befariingsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktspjølger ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 106 liter, fra 2017.
Berederen er plassert på en hylle i boden.
Strømtilførsel via en fast tilkobling iht krav.
Sikkerhetsventilen er koblet på et avløp og ledes ut i utkastet til vaskemaskinen.
Waterguard er montert for lekkasjesikring og denne må ikke kobles fra da det ikke er et sluk i boden.

Merknader: Varmtvannsbereider har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en ekstern vifte.
Avtrekket på badet er konstant og det kan monteres en bryter slik at avtrekket kan justeres opp/ned, slik det opprinnelig er lagt opp til. Denne bryteren kan monteres på kjøkkenet, til venstre for platetoppen (blendet koblingspunkt).
Ventilatoren på kjøkkenet er koblet til en ekstern vifte og avtrekket kan justeres via ventilatorheten (Villavent).

Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 med blant annet nye stikk/brytere og sikringer i sikringskapet.
Det henvises til fremviste samsvarserklæringer og sluttrapporter for utfyllende informasjon om hva som er utført.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift (tryggere bolighandel).

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten. Enkelte endringer i planløsningen har blitt utført.

Soverommet ved stuen har blitt oppført i ettertid og var opprinnelig en del av kjøkken/stue.

En lettvegg mellom kjøkkenet og stuen har blitt fjernet.

Det ble fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i 2024/25. Enkelte arbeider er utført på egeninnsats. Se selgers egenerklæringsskjema for hva som er utført i eget regi.

Badet er originalt fra byggeåret og utførelsen er sådan udokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet rundt sluket er ikke tilstrekkelig da det er stedvis lavere enn 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Lekkasjevann fra f.eks servanten vil ledes mot sluket, men stopper mot glassveggen da laveste punkt ikke er i ytterkant av glassveggen, men lengre inn. Dette medfører at det vil oppstå vannansamlinger langs glasset før vannet tilslutt renner rundt glassveggen og ut i sluket.
Lekkasjevann skal kunne renne uhindret til sluket og det må dermed etableres en dreinsåpning på det laveste punktet langs glassveggen slik at vannet renner uhindret mot sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/sluk ved dørterskelen ble målt til ca 13 mm og er lavere enn kravet på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f.eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar ved ønske om videre bruk av badet.

På bakgrunn av membranens alder så anbefales det at det må påregnes kostnader for modernisering av badet, dvs nytt sluk og ny membran. Dette medfører at det er rasjonelt å rehabilitere hele badet.

TG 3 er ikke benyttet da det ikke er påvist en funksjonssvikt (f.eks høye fuktverdier), men forsiktighet ved videre bruk anbefales da våtrommet generelt ikke møter dagens krav til blant annet fuktsikring.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene passerer ıla 2025 forventet levetid på ca 30 år og det anbefales at disse skiftes ut til rør-i-rør. Det er mest hensiktsmessig å gjøre dette ved neste rehabilitering av våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Tørum, Olesya	9578-5997-4-1655761	2025-09-16 23:37:47
Tørum, Roar	9578-5997-4-617763	2025-09-16 23:33:44

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.

Utstyrt dato
16. sep. 2025
Oppdragsnummer
56-0334/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Elmholt allé 10, 0275 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Olesya Tørum, Roar Tørum	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. februar 2024	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: 57019883 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad: byttet inventar - dusjsett, dusjvegg, servant, servantbatteri, servantskap, speilskap, toalett. Utført av Manna Rørservice AS. Kjøkken: • Nytt vann og avløp, flyttet vvbereider til bod. Utført av rørlegger fra Krogstad og Baczewski AS Bod - satt opp varmtvannsbereider, med waterguard og nytt elektrisk. • Nye rør for varmtvannsbereider i vegg mot bad. Rørarbeid utført av rørlegger fra Krogstad og Baczewski AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er endret siden byggeår



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon på noe før vi overtok.

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: Sameiet har byttet alle vinduer og balkonger i 2023. Kjenner ikke firma.

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: Kjøkken: • Nytt kjøkken fra Kvikk • Nye hvitevarer: oppvask, fryst, kjø, ovn, koketopp, ventilator. • Nytt elektrisk - utført av Atlas Elektro AS Soverom 3 (i stue): Nye vegger, skyvedør, ny parkett på gulvet. Utført av oss. Elektrisk utført av Atlas Elektro AS. Bod - satt opp varmtvannsbereider, med waterguard og nytt elektrisk. • Elektrisk utført av K-Elektro og Atlas Elektro. Balkong og utebod: • Nye stikk ute, lys i bod. Utført av K-Elektro og Atlas Elektro. Sikringsskap og generelt elektrisk utført av Atlas Elektro AS. Nesten alle stikk og lamper er byttet av Atlas Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun av elektriker etter utført jobb

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

Nei

Eventuell kommentar: Lader kan bestilles fra sameiet. Andre i garasjen har ladebokser.

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke annet enn innvendige endringer på bad, bod og kjøkken

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, uaglært

Arbeid som er utført: Kjøkken: Riving av vegger. Skifte gipsplater. Gulv: • Ny parkett i alle tre soverom. Utført av oss • Gulv på kjøkken ble tatt av og lagt på nytt for å passe ny layout. Utført av oss Hoved-soverom: Parkett på gulv, malt vegger og gulv, ny garderobe. Utført av oss. Soverom 2 (med liten balkong): Parkett på gulv, malt vegger og gulv, Utført av oss. Soverom 3 (i stue): Nye vegger, skyvedør, ny parkett på gulvet. Utført av oss. Bod - satt opp varmtvannsbereider, med waterguard og nytt elektrisk. • Åpnet og lukket gipsvegger. Utført av oss. Balkong og utebod: • Maling av tak og søyler, vegger på bod, legging av nye balkongheller. Utført av oss. Vegger og tak • Helseparking av vegger Maling av tak og vegger i alle rom

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen skader eller fukt som vi kjenner til

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen små bobler på malingen i vinduskarmen på soverommet. Styreleder og entrepenør sier at det kommer av kondens pga. brukerfeil - sannsynligvis fra tidligere eier (altså ingen lekkasje eller fukt utenfra)

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader 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, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra kjøp 2023. og salg 2025

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? Utført i tilstandsrapportene i 2023 og 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående byggesak for Fornrebubanen og Skøyen stasjon i nærheten. Vi har mottatt nabovarsel om reguleringsplanen: Harbitzalleen 2b m.fl.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 56-0334/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tørum, Roar	2025-09-16	Tørum, Olesya	2025-09-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Tørum, Roar		 bankID Tørum, Olesya	

L12 Eiendomsmegling AS
 Nordvik Bærum v/Vilde Kvam
 Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
 E-post: v.kvam@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0334/25 . Vår ref.: 5249-1-028

Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Elmholt Iv Boligsameie
 Organisasjonsnr: 983827845
 Seksjonsseier: Tørum, Roar
 Medeier: Tørum, Olesya
 Leilighetsnummer: 028
 Adresse: Elmholt Allé 10, 0275 OSLO
 Seksjonsnummer: 28
 Gnr.: 30
 Bnr.: 326

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57019883.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.
- Pakostninger/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.

Linjen "Felleskostnader" øker med 7% fra 1.1.25 Linjen "garasje" øker med 7% fra 1.1.25 TV/internett øker med kr 39 per seksjon fra 1.1.25 Se vedtak fra siste årsmøte 2025, sak 9 angående prioritering av vedlikeholdstiltak. Kontakt styret for mer info.

Styret vurderer låneopptak på ca. 900 000/1 000 000 for å finansiere malearbeid. Ta kontakt med styret for mer info om prosjektet.

En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsløse kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 326, ideell 1/59 andel av snr 1). Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, Sarumsgaten 76, 2004 Lillestrøm. Tlf: 63 89 59 20. Sameier må selv bestille skilt. Styretelefon: 45 02 07 92. Tilgjengelig mellom kl 16:00 - 21:00 på hverdager. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208062050
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 583 058,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 545,09,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	4 052,09	
	493,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	931,-
Fradragsberettede kostnader:	2 641,-
Annen formue:	23 711,-
Gjeld:	33 807,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208062050
Restsaldo:	32 748,78
Kapitalkostnader:	337,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 748,78,-, 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 for den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfrie periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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 erstattingsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kai Kristian Eriksen, e-post: elmholt4@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5249
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Labratoriet (Harbitz Torg), 2. etasje.

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. Endring av husordensreglens punkt 8
8. Endring av Vedtektenes punkt 3
9. Prioritering av tyngre vedlikeholdspopgaver
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås 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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- Årsrapport fra styret_2024_KE.pdf
 - 5249 - Årsregnskap 2024.pdf
 - Revisjonsberetning - 5249 Elmholt IV Boligsameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

Sak 7

Endring av husordensreglens punkt 8

Forslag fremmet av:
Roar Bergerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: For å få Husordensreglene samstemt med oppsatt skilting, foreslås følgende endring:

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

Endres til: "Båndtvang for hund hele året, gyldig for alle fellesarealer og gangveier"

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring med en liten omskriving: "Båndtvang for hund hele året, *gjelder* for alle fellesarealer og gangveier"

Forslag til vedtak

Båndtvang for hund hele året, *gjelder* for alle fellesarealer og gangveier

Sak 8

Endring av Vedtektenes punkt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Siden Steinar Moe Eiendom ikke lenger eier eiendommer med leietakere i området, foreslås følgende endring:

Tidligere ordlyd: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV, og til leietagere i Steinar Moe's eiendommer i området."

Endres til: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV."

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak

Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV

Sak 9

Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: I tillegg til vanlig forefallende vedlikehold har det samlet seg to eller tre større vedlikeholdsprosjekter som flere beboere har engasjert seg i. Denne prioritering er vanligvis en oppgave som ligger til styret alene. Siden den økonomiske situasjon er slik at hver av oppgavene innebærer opptak av lån, velger styret nå å legge frem denne prioriteringen for Årsmøtet, slik at alle beboere kan vurdere selv, og uttale seg og siden stemme på den løsning de ønsker.

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. Tilbud er innhentet for delvis oppgradering av de tre heisene i sameiet fra 15. mars 2024.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknapptablåer med etasjevissere og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen.

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, totalt kr 2.543.000

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En full oppgradering av heisen vil koste

ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt ca 3,6 millioner kroner.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

Antatt pris er ca kr. 600.000.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trengs. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for	Økning av
Låneopptak husleie		
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativer man ønsker å gå for, gjennom avstemning

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret heller til å anbefale Alternativ B, men vi understreker at årsmøtet må fritt ta stilling til hvilket alternativ de ønsker

Forslag til vedtak 1

Alternativ A vedtas

Forslag til vedtak 2

Alternativ B vedtas

Forslag til vedtak 3

Alternativ C vedtas

Vedlegg

4. Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.pdf

5. Detaljerte heisutgifter 2012-2025.pdf

6. Feilhyppighet heiser 2012-2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

Innstilling

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem for ett nytt år.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Freddy Opheim

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Kristian Eriksen	Elmholt Alle 5
Styremedlem	Gaute Løge Pedersen	Elmholt Alle 8
Styremedlem	Lars Petter Emblem	Elmholt Alle 10
Styremedlem	Jørgen Nordli	Elmholt Alle 5
Varamedlem	Freddy R. Opheim	Elmholt Alle 10

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner. Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
30 326

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og hittil i år er det avholdt 1 styremøte.
- Det har vært avholdt 2 styreledermøter, der styrelederne i boligsameiene på Elmholt møtes og diskuterer felles interesser
- Det er satt opp felles skilt om hundehold hundehold (båndtvang og bruk av poser) for alle sameiene på Elmholt-området
- Vedtektene foreslås endret til å harmonere med skiltene
- Veggene i svalganger i nr 5 er malt der det var bobler og flassing.
- Håndrail i alle svalganger i nr 5 er skrapet og malt
- Tilbud er innhentet på to terrasser med lekkasje. Disse blir utbedret nå i mai måned.
- Velkomstmappen som er laget vil bli sendt til alle nye eiere/leietakere ettersom vi får beskjed om dette. Denne inneholder sameiets vedtekter, husordensregler og mange praktiske ting, som for øvrig også kan finnes på Vibbo.
- Styret har gjort en innsats mot Steinar Moe Eiendom AS. Da vi fikk høre at Steinar Moe skulle selge sine utleieleiligheter, fant vi ut at flere av våre leiligheter har kjellerbod under Sigurd Iversens vei 1, (som nå skal selges). Dette var ikke dokumentert noe sted. Etter utstrakt korrespondanse, har vi fått til at kjøper (Oslo kommune Eiendomsdrift) blir informert om at vårt sameie disponerer kjellerboder i den eiendommen de skal kjøpe. Det er satt opp et dokument (av advokat), som skal tinglyses på eiendommen.

Fremtidige planer:

- Styret har lagt frem forslag om maling og heiser for Årsmøtet. Resultatet av avstemningen vil bli fulgt opp med innhenting av tilbud og utsetting av oppdrag.
- Styret vil for øvrig følge opp vedlikeholdsplanen fremover

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Årsaken til det høye overskuddet på kr. 384.153 er at to oppdrag som skulle vært utført i 2024 måtte utsettes pga kulde i fjor høst. Oppdragene blir utført nå i mai, og vil koste ca 300.000 kroner.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.146.129.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det foreløpig satt av kr. 250.000 til større vedlikehold som omfatter en del maling utvendig. Det er også satt av 120.000 til vedlikehold av heiser. Avhengig av hva årsmøtet vedtar av større vedlikehold (se punkt 5 under årsmøtet) vil styret følge opp vedtak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en videre økning av kommunale avgifter. Økningen for oss viste seg å bli kr. 74.782 pr år. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt IV Boligsameie.

Lån

Elmholt IV Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at den delen av totale felleskostnader som omhandler TV/internett øker med kr 39 per seksjon fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57019883. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Diverse maling utvendig	
2022/2023	Vindusprosjekt	Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet
2021	Nye postkasser	
2021	Beskåret trær foran nr 10	De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.
2018	Skifte til ledlys	I tillegg innkomne kabler til tavlerom
2017	Maling av vinduer og dører det ikke er	tak over.
2016	Maling svalganger og tak i EA 5	Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.
2015	Beising av svalganger i EA 8 og 10	
2014	Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør	Utført av Power Clean AS
2013	Oljing/beising av svalganger i EA 5	
2012	Rehabilitering av sameiets tak	Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.
2011	Oppussing av fasadene	
2007	Oljet sval- og trappeoppganger.	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.

1999 - 2005	Diverse rehabiliteringer	<p>1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utføres av - S.A. Bakke. Ferdig sept.'99.</p> <p>Utskifting av garasjeport. Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved garasjeinnkjørsel.</p> <p>2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10.</p> <p>Malerarbeider utvendig. Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.</p> <p>2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.</p> <p>2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.</p> <p>2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler.</p> <p>Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over.</p> <p>Saltimpregnert panel skiftet og malt</p> <p>2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig som bare kan utføres med lift og vinduer og dører hvor det ikke er tak over.</p>
-------------	--------------------------	--

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 012	2 581 296	2 601 000	2 786 000
Andre inntekter	3	2 838	2 637	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 603 850	2 583 933	2 601 000	2 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 028	-101 783	-105 000	-110 000
Konsulentonorar	7	-6 508	-5 814	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-270 393	-808 067	-347 000	-446 000
Forsikringer		-214 492	-258 367	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-646 742	-569 231	-662 000	-761 000
Energi/fyring		-54 232	-58 549	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 911	-280 520	-300 000	-314 000
Andre driftskostnader	10	-418 279	-438 957	-449 000	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 137 069	-2 626 773	-2 312 280	-2 583 000
DRIFTSRESULTAT		466 781	-42 840	288 720	203 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 022	42 213	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-127 650	-140 136	-159 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 628	-97 923	-154 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		384 153	-140 763	134 720	86 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-140 763		
Reduksjon udekket tap		384 153	0		

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 239	53
Forskuddsbetalte kostnader		89 004	4 815
Andre kortsiktige fordringer	14	105	0
Driftskonto OBOS-banken		684 670	511 654
Sparekonto OBOS-banken		416 834	402 294
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 853	918 816
SUM EIEDELER		1 193 854	918 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-488 092	-872 245
SUM EGENKAPITAL		-488 092	-872 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 634 222	1 706 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 634 222	1 706 482
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 603	39 853
Leverandørgjeld		15 442	27 939
Påløpte renter		678	11 181
Påløpte avdrag		0	5 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 723	84 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 854	918 817
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/ Jørgen Nordli /s/ Gaute Løge Pedersen /s/
Lars Petter Emblem /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 196 576
TV/Internett	288 744
Garasje	115 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 601 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	2 803
SUM ANDRE INNETEKTER	2 838

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonorarret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 508

SUM KONSULENTHONORAR -6 508

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -67 942

Drift/vedlikehold VVS -23 075

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 194

Drift/vedlikehold heisanlegg -108 163

Drift/vedlikehold brannsikring -21 187

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -40 625

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -6 206

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -270 393

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -442 996

Feieavgift -1 904

Renovasjonsavgift -201 841

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -646 742

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 745

Skadedyrarbeid/soppkontroll -2 331

Vaktmestertjenester -227 385

Vakthold -102 457

Renhold ved firmaer -74 439

Andre fremmede tjenester -1 165

Trykksaker -2 228

Porto -1 350

Bank- og kortgebyr -3 178

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -418 279

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank 17 715

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 19

Kundeutbytte fra Gjensidige 27 288

SUM FINANSINNTEKTER 45 022

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån -127 595

Renter på leverandørgjeld -55

SUM FINANSKOSTNADER -127 650

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning

100 375

Avskrevet tidligere

-100 374

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer 105

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 105

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022 -2 200 000

Nedbetalt tidligere 493 518

Nedbetalt i år 72 260

-1 634 222

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 634 222



Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt IV Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.

- A. Total overhaling/bytte av heiser.
- B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.
- C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger.

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. Tilbud er innhentet for **delvis oppgradering** av de tre heisene i sameiet fra **15. mars 2024**.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknapptablåer med etasjevisere og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen. Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, **totalt kr 2.543.000**

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt **ca 3,6 millioner kroner**.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på **ca 1,8 millioner** inklusive aluminiumsbeslag på alle håndtrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men Antatt pris er **ca kr. 600.000**.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trenges. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for	Økning av
	Låneopptak	husleie
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativene man ønsker å gå for, gjennom avstemning.

Dersom man ønsker styrets råd, vil styret helle til å anbefale Alternativ B.

Detaljerte heisutgifter 2012 - 2025

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 pr mars 2025	Årlig gj.snitt 83445,23
Totalsum i regnskapet	90723	83658	118191	74447	46057	78582	96434	122868	55703	41696	97416	70850	108163	
Fast servicebeløp per år	21985	22974	23846	25039	26116	27135	28464	29546	30403	31862	33838	36308	38269	40106
Pålagt heiskontroll per år				14625		14040		8812				10050		3960,583
Feilposteringer på heiskonto								27250	*		22590	**		
Kun utgifter til tilkalling og reparasjon av feil.														
Totalt utgifter per år på alarmer, utrykning, feilsøk og reparasjon	68738	60684	94345	34783	19941	37407	67970	57260	25300	9834	40988	24492	69894	50429
												52508		
													31.03.2025 Kai	

* Skifte av motor på garasjeport
 ** Plan og Bygg ssknad om skifte av verandadører

Feilhyppighet på heiser i EA 5, 8 og 10

	Heis i nummer 5	Heis i nummer 8	Heis i nummer 10	
2022				
Stans dato	21.01.2022 30.04.2022 14.10.2022 28.11.2022	05.01.2022		Byttet utvendig tilkallingsknapp 1. etasje 7926 Brudd på lås grunnet grus i terskel 13240 Stod på grensebryter. Feilsøkt og resatt. 11606 Ingen stans. Skiftet knapp utvendig i 4. etasje 8214 Fusk i dørkontaktserien. Spesielt 4. etasje. 10436
2023				
	Ingen feilmeldinger!			
2024				
	06.03.2024 09.07.2024	24.04.2024 26.04.2024 04.09.2024		Brudd på ledning fra giver dørkontakt 23797 Stod i hovedetasje. Feil på dørlås i kjelleretasje 6471 Feil 0021. Pusset dørkontakter alle dørrer+innerdør 6471 Ulyd fra heis. Lager på skive defekt. Sender tilbud 7383 Kabel til fotoceller laget fuskefeil. Utbedret 8383
2025				
		09.01.2025 11.03.2025 09.04.2025	11.03.2025	Kortslutning i dørkontakt, stoldør (Herav overtid helg kr 28404) 40928 Gjentagende feil 0046. Sjekket/justert låskontakter Feil 0021. Reparerert av styreleder 9493 Feil 0046. Faktura ikke mottatt
Sammen drag.				
Heis i nummer 5.	6 stopp på 3,5 år.			
Heis i nummer 8.	7 stopp på 3,5 år			
Heis i nummer 10.	1 stopp på 3,5 år.	Hvert stopp er av ca 2-4 dagers varighet.		22.04.2025 Kai

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5249 Selskapsnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

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 IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983827845

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Labratoriet (Harbitz Torg), 2. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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:

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner ble Kristine Hovind og Dag Ørstavik 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

✓ Vedtatt.

7. Endring av husordensreglene punkt 8

Fremmet av: Roar Bergerud

Saksinformasjon: For å få Husordensreglene samstemt med oppsatt skilting, foreslås følgende endring:

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

Endres til: "Båndtvang for hund hele året, gyldig for alle fellesarealer og gangveier"

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring med en liten omskriving: "Båndtvang for hund hele året, *gjelder* for alle fellesarealer og gangveier"

Forslag til vedtak:

Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier

✓ Vedtatt.

8. Endring av Vedtektenes punkt 3

Saksinformasjon: Siden Steinar Moe Eiendom ikke lenger eier eiendommer med leietakere i området, foreslås følgende endring:

Tidligere ordlyd: "Garasje plasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV, og til leietagere i Steinar Moe's eiendommer i området."


Endres til: "Garasje plasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV."

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Styret trakk saken

9. Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

Saksinformasjon: I tillegg til vanlig forefallende vedlikehold har det samlet seg to eller tre større vedlikeholdsprosjekter som flere beboere har engasjert seg i. Denne prioritering er vanligvis en oppgave som ligger til styret alene. Siden den økonomiske situasjon er slik at hver av oppgavene innebærer opptak av lån, velger styret nå å legge frem denne prioriteringen for Årsmøtet, slik at alle beboere kan vurdere selv, og uttale seg og siden stemme på den løsning de ønsker.

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. Tilbud er innhentet for delvis oppgradering av de tre heisene i sameiet fra 15. mars 2024.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknappblåser med etasjevise og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen.

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, totalt kr 2.543.000

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En full oppgradering av heisen vil koste

ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt ca 3,6 millioner kroner.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

Antatt pris er ca kr. 600.000.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trenges. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for	Økning av
Låneopptak husleie		
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativer man ønsker å gå for, gjennom avstemning

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret heller til å anbefale Alternativ B, men vi understreker at årsmøtet må fritt ta stilling til hvilket alternativ de ønsker

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alternativ A vedtas

 Ikke vedtatt. 5 stemmer for

Forslag til vedtak 2:

Alternativ B vedtas

 Forslaget ble vedtatt. 18 stemmer for

Forslag til vedtak 3:

Alternativ C vedtas

 Ikke vedtatt. 0 stemmer

10. Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

Innstilling

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem for ett nytt år.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Freddy Opheim

Følgende stilte til valg:

Freddy Opheim

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Kristine Hovind /s/

Protokollvitne 2: Dag Ørstavik /s/

- 1 -

HUS ORDENSREGLER for Elmholt IV boligsameie

1. Fellesarealene (utenområder, garasjer, svalganger, fellesarealer ved bodene osv.) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder.
2. Enhver forurensning av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Brannfarlig avfall skal ikke plasseres slik at det er fritt tilgjengelig for uvedkommende. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås.
3. Beboerne er ansvarlig for å holde svalgangen utenfor sin leilighet ryddig og ren og må holde oppsyn med avløpene på terrassene.
4. Felles dører til boder og garasjer skal alltid holdes låst. Ved inn- og utkjøring av garasjen skal man forsikre seg om at garasjeporten går helt igjen før man kjører videre.
5. Garasjeplasser skal ikke benyttes til lagring av annet enn bil/motorsykkel/scooter/sykkel/motorisert rullestol. Bildekk og takstativ oppbevares eventuelt hengende på vegg/tak på dertil egnet stativ som seksjonseier selv bekoster. Montering av slike stativ skal kun skje etter skriftlig godkjenning fra styret. Andre gjenstander skal ikke lagres i garasjen av hensyn til brannforskriftene og kan fjernes uten varsel.
6. Garasjeåpner skal ikke ligge i bilen. Hvis garasjeåpner blir stjålet, skal det straks meldes fra til styret. Ekstra garasjeåpner betales av den enkelte sameier.
6. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.
7. Plakater og oppslag skal kun henges opp på oppslagstavler oppsatt til det formål og dateres. Oppslagene vil bli fjernet av styret innen ca. 14 dager.
8. Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier. Hundeeier er ansvarlig for at hundelort blir fjernet umiddelbart.
9. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl 23:00 – 07:00 må beboere være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på bruk av musikkkanlegg og lignende i leilighetene, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre andre beboere i et stort omfang.

- 2 -

10. Boring og drilling kan ikke tillates mellom kl. 20.00 – kl.08.00 på hverdager og kun unntaksvis på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 17.00. Større, og omfattende, innvendig rehabilitering skal varsles naboer og sameiets styre før arbeidene igangsettes
11. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. over rekkverk, og det er forbudt å kaste ting ned fra terrassene, sigarettneiper, snø ol.
12. Grilling på verandaer og uteområder er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er videre ikke tillatt å røke på terrassene hvis det medfører urimelig sjenanse for naboer.
13. Ved utleie plikter seksjonseieren umiddelbart å gi styret og forretningsfører beskjed om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse; samt leieforholdets varighet. Eier av leiligheten (sameier) er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av eventuell utleie av seksjonen. Sameier er likeledes forpliktet til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.
13. Som husordensregel gjelder også instruksjoner som styret finner nødvendig.
14. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
15. Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet.

Disse husordensregler ble vedtatt på sameiermøtet 29. april 1996
 Pkt. 3 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 29. april 1997
 Pkt. 9 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 23. april 1998
 Pkt. 9 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 26. april 1999
 Pkt. 8 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 04. april 2006
 Pkt. 11 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 19. april 2007
 Pkt 9 og nytt pkt 12 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 28.03.2012.
 Punkt 3 og 7 endret, og ett nytt punkt 5 lagt til på ordinært sameiermøte 03.03.2016.
 Nytt punkt 9 lagt til, og tidligere punkt 9 endret på ordinært årsmøte 06.03.2019.
 Nytt punkt 15 i husordensreglene ble lagt til på ordinært årsmøte 06. mai 2022
 Pkt. 11 og 12 i husordensreglene ble endret på ordinært årsmøte 14.05.2024
 Pkt. 8 i husordensreglene ble endret på ordinært årsmøte 14.05.2025

- 1 -

VEDTEKTER for Elmholt Boligsameie IV

**Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.11.1995
Sist endret 14.05.2024**

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er Elmholt Boligsameie IV. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 326 i Oslo og består av 2 bygninger.

2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 56 seksjoner hvorav 54 boligseksjoner og 2 garasje-seksjoner. 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 parkeringsplass i garasje og 1 bod i kjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

Overskytende garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i Elmholt Boligsameie IV. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV og til leietakere i Steinar Moe's eiendommer på området.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene.

Tilleggs plasser i garasjeanlegget er fordelt av utbygger og liste over fordelte plasser gjelder som vedlegg til vedtektene.

4. Det ordinære årsmøtet

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

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

Styret 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.

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

- 2 -

Forretningsfører innkalles ved behov.

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter).
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.

5. Ekstraordinært årsmøte

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

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

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige.
2. Endringer av vedtektene der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.

7. Begrensinger i stemmerett

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

8. Styre og valgkomité

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av – styreleder - 2 - 4 styremedlemmer - 1 varamedlem

Disse skal fortrinnsvis velges fra hver sin oppgang og tjenestegjøre i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlem skal tjenestegjøre i 1 år.

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år, men slik at bare ett av dem er på valg av gangen.

9. Styremøter

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

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

10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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 årsmøtet.

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

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

11. Råderett over seksjonen

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

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5.ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

12. Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har videre ansvar for, iht eierseksjonsloven, at sluk m.v. til enhver tid skal være åpne og at snø, vann ol ikke samler seg opp med fare for lekkasjer mot bygningen og underliggende seksjoner.

Terrassene er konstruert slik at vann ikke skal renne inn mot bygningen. Det er derfor forbudt å montere fliser el på terrassegulv fordi det kan medføre at denne konstruksjonen ikke fungerer etter hensikten

Den ytre vedlikeholdsplikten for øvrig påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner. Utvendige tregulv skal også vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruks-enhet, 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.

- 5 -

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

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av uaktsomhet hos en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk erstatningsansvarlig overfor sameiet.

13. Fellesutgifter/disposisjonsfond

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

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

14. Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

14 - 1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

15. Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

16. Forsikring

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

17. Retningslinjer om bruk av garasje

- 6 -

Garasjene er til bruk for beboere. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til andre enn disse.

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

18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Sameiets utendørs fellesområde, inkludert trær, hekker, plener, steinmur, beplantning og andre installasjoner, forvaltes og skjøttes av sameiets styre. Hekker som omkranser sameiets fellesområde, skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Seksjonseiere til seksjonene på grunnplanet (seksjonene 3 til 15) 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 sameiets øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde, plen eller liknende eller til naboeiendom.

Seksjon 7 og 8 har i tillegg enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot gangveien (alleen) frem til hekken.

Seksjon 15 har enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot Sigurd Iversens vei frem til hekken.

Seksjonseier kan fritt beplante enerettsområdet. Beplantningen skal fremstå slik at det ikke er dominerende, til sjenanse eller hinder for andre. Områdets helhetsinntrykk skal ivaretas. Høye eller større planter bør unngås. Seksjonseier har ansvaret for og bærer kostnadene knyttet til anskaffelser og skjøtsel av enerettsområdet. Eventuelle tvister mellom seksjonseiere om beplantning på enerettsområdet, skal avgjøres av sameiets styre.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanente installasjoner på enerettsområdet. Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Høyde på slik hekk eller beplantning skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Det kan tillates inngjerding av enerettsområdet forutsatt at det anvendes samme gjerdetype som gjelder for hele området. Seksjonseier må varsle nærmeste naboer og søke til sameiets styre ved ønske om oppsetting av gjerde.

19. Diverse forpliktelser

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr. pkt. 7.

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

- 7 -

eierseksjoner.

20. Videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjelegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjelegg.

Endret på ordinært årsmøte 29. april 1997
Endret på ordinært årsmøte 23. april 1998
Endret på ordinært årsmøte 26. april 1999
Endret på ordinært årsmøte 16. april 2002
Endret på ekstraordinært årsmøte 31. august 2004
Endret på ordinært årsmøte 04. april 2006
Endret på ordinært årsmøte 02. april 2013
Endret på ordinært årsmøte 12. april 2018
Endret på ordinært årsmøte 06. mars 2019.
Endret på ordinært årsmøte 12. juni 2020
Endret på ordinært årsmøte 06. mai 2022

Plan- og bygningssetaten



ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 21.06.2022
202207866 - 3 Edvard Bondi Knowles
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ELMHOLT ALLÉ5, 8 OG 10 Eiendom: 30/326/0/0
Tiltakshaver: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Elmholt allé5, 8 Og 10

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer og dører, mottatt 24.05.2022.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket gjelder utskifting av balkongdører og vinduer. Nye vinduer og balkongdører er like eksisterende. Tiltaket medfører heller ingen endringer av størrelser, utstrekning, utnyttelse eller avstander.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Saksnr.: 202207866-3

Side 2 av 4

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningssetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Plan- og bygningssetaten er positive til at byggverket fornyes og kan ikke se at tiltaket vesentlig endrer byggverkets karakter.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante tekniske krav i TEK17.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207866			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade Elmholt Allé 5	A3300	23.05.2022	1/11
Fasade Elmholt Allé 8-10	A3310	23.05.2022	1/12
Fasade e Elmholt Allé 8-10 2	A3320	23.05.2022	1/13

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202207866	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
931536532 OBOS PROSJEKT AS	PRO - Miljøsanering: Kartlegging av avfall og utarbeidelse av miljøsaneringsplan., tkl.1
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Riving og montering av vinduer og balkongdører med behandling av avfall i følge miljøsaneringsplan., tkl.1
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	PRO - Bygningsfysikk: U-verdi for vinduer og balkongdører med inndeling i samsvar med opprinnelige elementer, tkl.1
931536532 VINDU ENTREPRENØREN AS	PRO - Miljøsanering: Kartlegging av avfall og utarbeidelse av miljøsaneringsplan., tkl.1

Plan- og bygningssetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Bjørn Henriksen
Stordamveien 46
0671 OSLO

Dato: 03 APR. 2001

Dokument: Vårref: (saknr) 199402279-24 Saksbeh: Kjell Stølan
Oppgave: Utvikl ved lovvedtatte

Aktivitet:

Byggeplass: Elmholt allé 5-8-10 Eiendom: 30/326 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver: Ragnar Evensen A/S Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker: HRTB A/S Arkitekt MNAL Adresse: Øvre Slottsgate 7, 0157 OSLO
Tiltaks-type: Boligblokk Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter ansøding og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattestert av VAV.

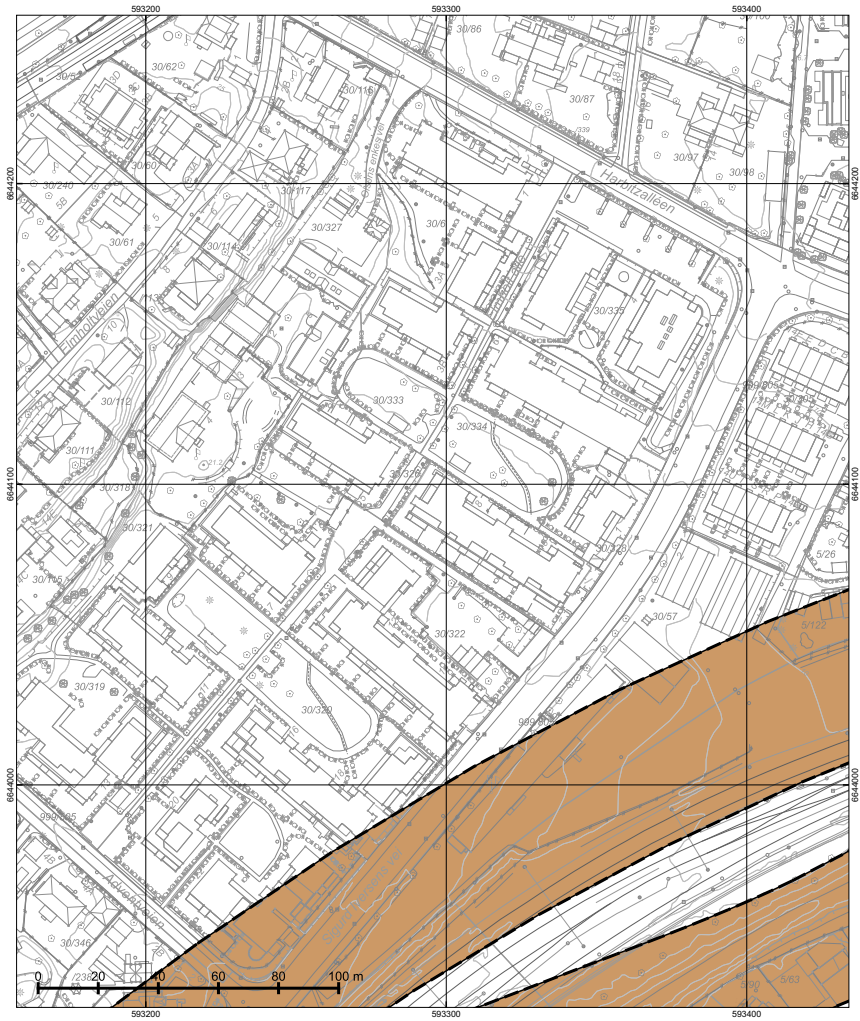
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Gyriind Nesbakken
Gyriind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Kjell Stølan
Saksbehandler

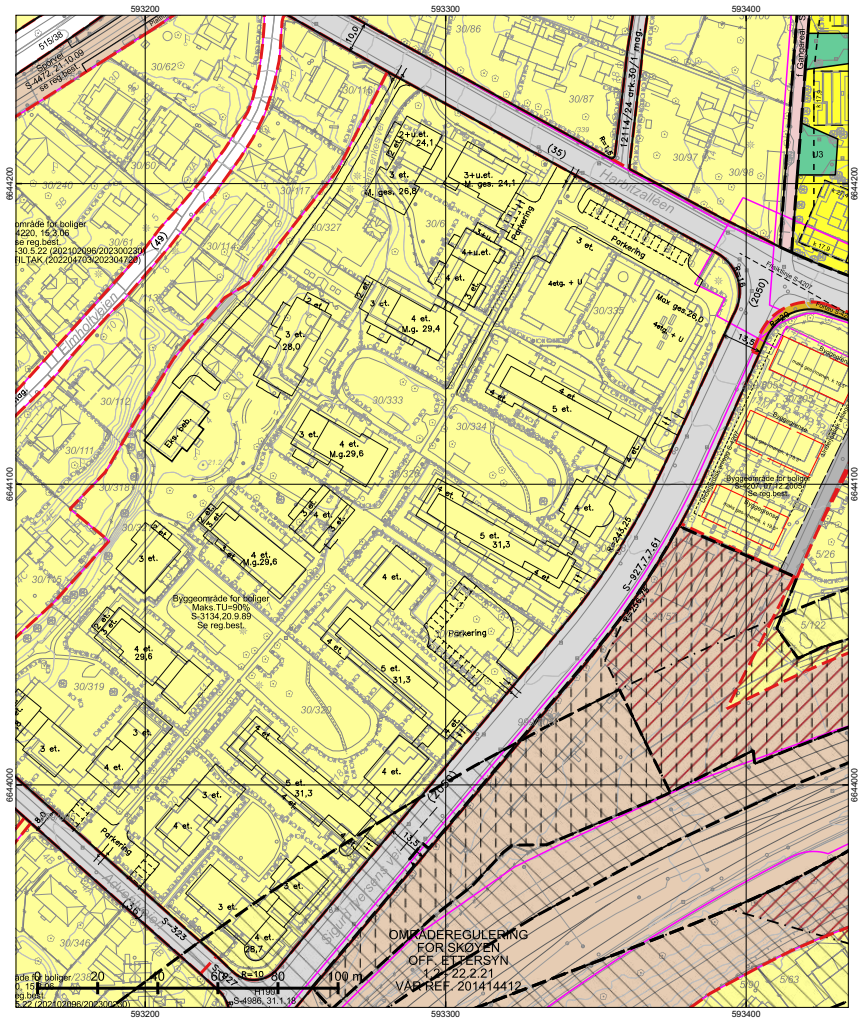


Plan- og bygningsetaten Postboks: Telefon: 22 64 22 66 Bakgrun: 0603 05 58500
St. Grenset: Torshovstroveien 2 Telefon: 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet: 0160 OSLO Telefax: 22 64 21 65 Org.nr.: 971 940 821



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune







<p>Dato: 15.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 147288/ 86519084</p> <p>Adresse: Elmholt allé 10</p> <p>Gnr/Bnr: 30/326</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	













*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune






<p>Dato: 15.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 147288/ 86519084</p> <p>Adresse: Elmholt allé 10</p> <p>Gnr/Bnr: 30/326</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	




TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)







-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau
-  332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
-  333 - Område avsatt til jernbaneformål

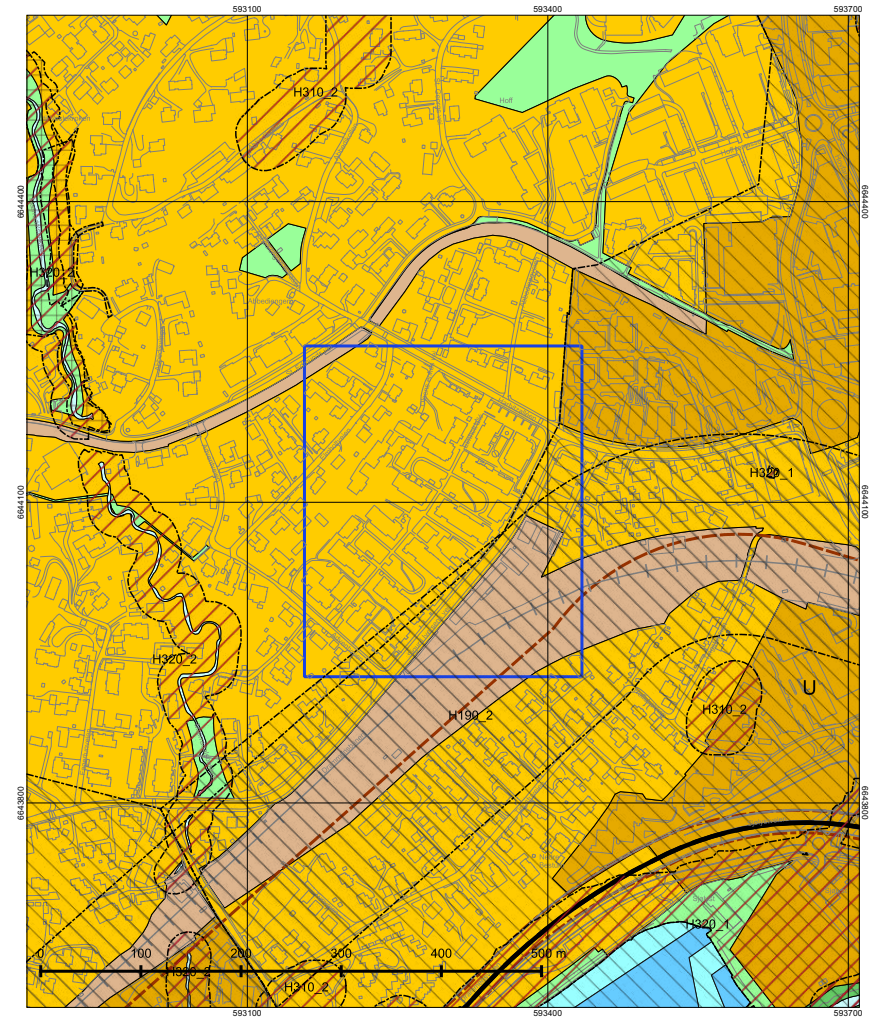
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  2016 - Gangveg/gangareal/gågate
-  2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

-  RpBestemmelseOmråde
-  RpBestemmelseGrense
-  RpSikringSone
-  RpSikringGrense
-  RpFareSone
-  RpFareGrense

-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  312 - Fortau
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

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

-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisikttlinje



Oslo

Dato: 15.09.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 147288/86519084
 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://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kvam
ELMHOLT ALLÉ 10

Dato: 15.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519084
8752445

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 326

Vi viser til bestilling av 20250915 for ELMHOLT ALLÉ 10.

GNR. 30 BNR. 326

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1995.

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

2979 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 for Geodata
Matrikkelenheten

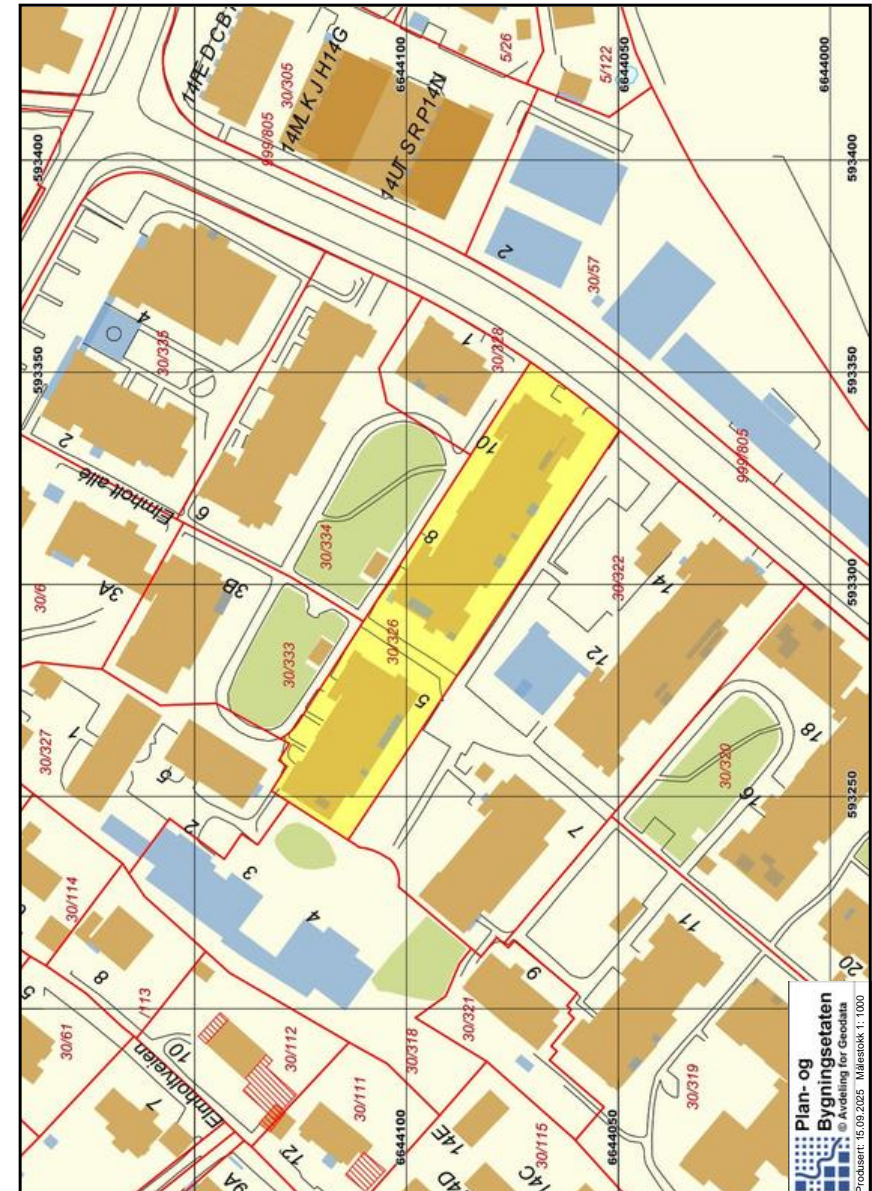
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postnoemak@pbe.oslo.kommune.no





S-3134

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

Vedtaksdato: 20.09.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198907666](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.
- § 3. Tillatt tomteutnyttelse, TU skal ikke overstige 90 %.
- § 4. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og med det antall etasjer som er påført. Mindre bygningsmessige endringer tillates innenfor planen. Justering av høyder tillates innenfor planens angitte maksimalverdier.
- § 5. På planområdet bør det etableres minimum 1 barnehageplass pr. 5 leiligheter. Deler av boligbebyggelsen kan nyttes til barnehageformål. Eksisterende sveitservilla skal tas i bruk som barnehage.
- § 6. Eksisterende sveitservilla tillates påbygget i den grad det er nødvendig for å oppfylle kravene til etablering av barnehage.
- § 7. Det skal avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm: For leilighetene: Minimum 1,4 plass pr. leilighet. Av disse skal minimum 1,3 plass pr. leilighet ligge i garasjekjeller. Overflateparkering (gjesteparkering) tillates anlagt som vist på planen. Maks. 50 plasser.
- § 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.
- § 9. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (T-8/79) må følges. Likeledes må byggeforskriftens grense for innendørs støynivå - 30 dBA, ikke overskrides. (Kap. 52:32). Ensidig orienterte leiligheter og soverom i gjennomgående leiligheter tillates ikke hvor utendørs støynivå overskrider 55 dBA. I utendørs oppholdsområder for boligene må veitrafikkstøy ikke overskride 55 dBA og jernbanestøy 60 dBA.
- Leiligheter nær parkeringsplasser og garasjenedkjøringer må avskjermes, eller utstyres med støydepennende ventilasjonsåpninger. Garasjenedkjøringer og parkeringsplasser må utformes slik at nærliggende villabebyggelse sjernes minst mulig. Støyberegninger og støyreduksjonstiltak må være forelagt Oslo kommunes miljøetat før byggetillatelse gis.
- § 10. Sammen med byggemelding skal innsendes plan for opparbeidelse av tomte (utomhusplan), som også inneholder eventuelle støybeskyttelsestiltak. Disse skal være ferdigstilt før innflytting.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen
 Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00
 Vahls gate 1
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

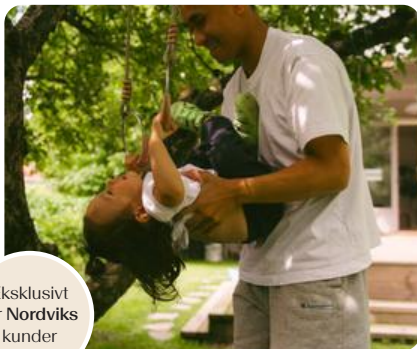
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 10 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 30, bnr 326, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 326, snr 1 (ideell andel 1/59) 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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

