NORDVIK

Elmholt allé 5

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Elmholt allé 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
110	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv, familievennlig 3-roms selveier m/ hage og fine uteplasser. Rolige og grønne omgivelser. Høy standard. P.plass

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**208 210,-**
Totalpris	**8 493 455,-**
Fellesgjeld	**35 245,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 646,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Attraktiv, lys og familievennlig 3-roms selveier med flott hage og garasjeplass. Boligen ligger i grønne, rolige omgivelser, skjermet fra trafikkstøy. Lys og luftig med god planløsning, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. En velholdt bolig med betydelig oppgraderinger de siste årene. Bl.a nytt kjøkken i 2022, samt oppgradert bad, el-anlegg og baderomsinnredning fra 2026.

Legg merke til:

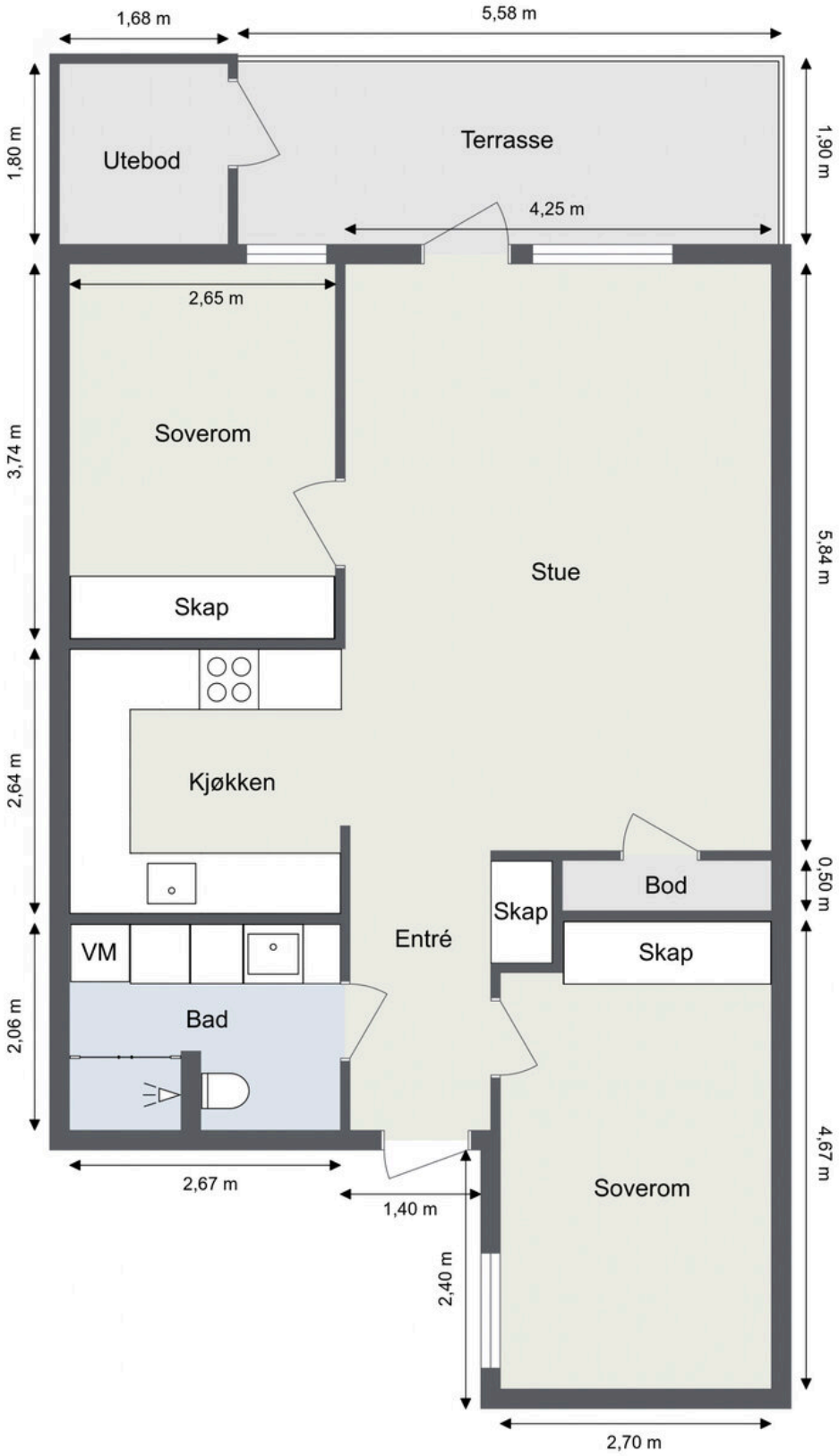
- God standard
- Fine, solrike uteplasser
- Direkte utgang til sydevestvendt og frodig hage
- P.plass m/lader + gjesteparkering
- 1-stavs parkett m/gulvvarme
- Utebod + kjellerbod
- Privat trappefri adkomst
- Vinduer/terrassedør 2023

Elmholt Allé er kjent for sin hyggelige atmosfære og parkmessige uteområder. Fine grønne omgivelser, samtidig veldig sentrumsnært. 2/8 min til trikk/tog.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 71 kvm

Tyder




























































1101 05









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0301/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 5, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 326, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 334, snr 28 (ideell andel 1/35) i Oslo kommune

Selgere
Sondre Kolås Knutsen
Maria Martin Pesudo

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)
35 245,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 285 245,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
207 120,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 210,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 210,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 493 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 506 455,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré. bad, bod, stue/kjøkken og to soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 11 kvm. Uteplass ved hage

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold gjennom store deler av dagen. I mai kommer morgensolen til hovedsoverommet og hovedinngangspartiet fra ca. kl. 06:00.
I bakhagen kommer solen fra omtrent kl. 10:30, og uteområdet har sol frem til ca. kl. 20:00 på kvelden. Dette gir gode muligheter for å nyte både morgen- og kveldssol i de ulike delene av eiendommen.

Trær på fellesarealer kan beskjæres etter nærmere avtale med styreleder i bygget.

Innhold
Entré, bad, bod, stue/kjøkken og to soverom.

Det medfølger én bod i oppvarmet kjeller på ca. 5 kvm. Enkel tilgang, den første boden rett frem når man åpner døren. I tillegg utebod på ca 3 kvm (11 kvm gulvareal).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.

Dokumentasjon våtrom:
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. TG 2.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk i plast.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens: Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Gulv i våtrom:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering: Det er registrert noe ujevnheter på gulvet, som medfører utilstrekkelig fall i enkelte områder. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2.
Konsekvens: Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Vegger i våtrom:
Flislagte veggoverflater. TG 1.

Himlingsoverflate bad:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Sanitærutstyr bad - klosett:
Veggfestet klosett.
Vurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2.
Årsak: Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten. TG 1.

Hulltaking bad:
Tilstøtende vegger er mot yttervegg, kjøkkeninnredning og flislagt skillevegg som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. TG IU.

Brannvarsling:
Røykvarsler er montert.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom ved inngangspartiet.
Samsvarserklæring signert og datert 29.11.2021 er fremvist for følgende arbeider: Byttet ut en defekt PAX baderomsvifte.
Samsvarserklæring signert og datert 29.04.2022 er fremvist for følgende arbeider: Nye kurser til kjøkken. Montering av stikkontakter i kjøkken. Montering komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. Montering av lamper med opplegg. Montering av nye lamper og bryter. Tilkobling av VVB.
Samsvarserklæring signert og datert 30.06.2026 er fremvist for følgende arbeider: Byttet til bryter i gang, på soverom x2, i stue/spisestue, byttet til dobbel stikk på bad, tilkoblet speil, fjernet bryter som gikk til stikkontakt på bad og blendet punkt.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 08.04.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i under kum i kjøkkeninnredningen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Tilførsel av vann til leiligheten i kobberrør.
Hovedstoppekran er montert under kum i kjøkkeninnredningen.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 1.

Ventilasjon:
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte fra badet.
Kullfilterventilator fra kjøkkenet.
Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Luftespalte under dør mot badet er smal, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Forholdet har ført til mindre svellinger i underkant av dørbladet. Det anbefales å etablere en større luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger

Varmtvannsbereder
Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, montert i kjøkkenbenk.
Vurdering: Berederen er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen, med begrenset adkomst for inspeksjon. TG 1.
Produksjonsår: 2022.

Uteområde:
Hellebelagt uteområde med utgang fra stue. Utebod og hageareal i forbindelse med uteområdet. 11 kvm. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. TG 1.
IKEA kjøkken fra 2022.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater:
Innvendige gulvoverflater er belagt med enstavs parkett. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. TG 1.

Himlingsoverflater:
Malte betongelementer. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom mot uteområde.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom mot inngangsparti.
Plassbygget skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.
Hylleløsning i boden.
TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon:
Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering: På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille:
Brannskille mellom boliger.
Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr. 27 under Elmholt allé 6, noe bredere garasje en de fleste. Opplegg for installasjon av elbillader. Strømforbruket er tilknyttet egen strømmåler. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes fritt.

Deleie av garasjeplass i sameie Elmholt allé 5. (Leiligheten ligger i Sameiet Elmholt allé IV). Eierskap registreres i gnr 30, bnr 334, snr 28 (ideell andel 1/35).

Det er også godt med gjesteparkering rundt på Sameiets eiendom.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak de siste årene:

2021 – Oppgraderinger og vedlikehold
- Hele leiligheten malt.
- Betongoverflaten på terrasseveggen oppgradert med estetisk overflatebehandling.
- Ny baderomsvifte installert av fagperson.

2022 – Oppussing av kjøkken
- Totalrenovert med et delikat IKEA-kjøkken i moderne utførelse.
- Installert ny varmtvannsbereder (VVB).
- Benkeplate i eksklusiv Dekton Aeris (Nerostein), 20 mm tykk, med svært høy slitestyrke. Materialet er ekstremt ripebestandig, flekkbestandig, motstandsdyktig mot kjemiske stoffer, absorberer ikke væske og tåler høy varme, inkludert direkte plassering av varme gryter.
- Nye italienske veggfliser fra Flisekompaniet, størrelse 160 x 80 cm.
- Ny elektrisk kurs til stekeplate og komfyr og installasjon av fire nye lamper utført av fagperson.

2024
- Stue og hovedsoverom malt.
- Nye peoner plantet i hagen.

2025
- Ny klatrerose plantet i hagen.

2026 – Oppgraderinger:
- Alle deksler på stikkontakter i boligen byttet.
- Badet oppgradert med nye fuger.
- Nytt spesialtilpasset baderomsmøbel med arkitektdesignet løsning etter mål.
- Ny lampe og nytt speil med retro LED-belysning og antiduggfunksjon. Installert av elektriker.
- Bryterne byttet i leiligheten av elektriker. (Det er mulig å montere dimbar samme som speilet på badet). Alle lysbrytere er lagt opp til dimbar løsning hvis man ønsker å bytte.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet servant og blandebatteri i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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: Vindu Entreprenøren AS, alle vinduer og terrassedør byttet høsten 2023

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:
Rett Elektro As, Montert ny sensorstyrt baderomsvifte, 2021
Montera Elektro & VVS AS, 2022:

-Nye kurser til kjøkken.
-Montering av stikkontakter i kjøkken.
-Montering komfyrvakt.
-Tilkobling av platetoppen og stekeovn.
-Montering av lamper med Oplegg.
-Montering av nytt lamper og bryter.
-Tilkobling av ny VVB. VESTRE AKER ELEKTRO AS, mars 2026:
Byttet til bryter i gang, på soverom x2, i stue/spisestue, byttet til dobbel stikk på bad, tilkoblet speil, fjernet bryter som gikk til stikkontakt på bad og blendet punkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Montera Elektro & VVS AS, utførte kontroll ifm. nytt kjøkken, 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro & VVS AS, installerte ny varmtvannsbereder (VVB), 2022

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller, samt en utebod i forbindelse med uteområdet. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med uteområde.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 27) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Bygningen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Ringeklokke.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryser i bode
Vaskemaskin, tørketrommel og fryser i boden kan følge med etter avtalt pris.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5.ledd om korttidsutleie.

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 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har

intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom ved inngangspartiet.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten hadde et strømforbruk på 4 923 kWh i 2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 646,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV(Telia), kommunale avgifter, vakthold, vask fellesareal, vaktmester, normal drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 3 153,14
TV/bredbånd kr. 493,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 646,14,-

Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg på kr. 250,- pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader 3 646,- kr/mnd.

Felleskostnad garasjeplass på ca. kr. 250,- per måned.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (pris er avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 800 604,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 202 415,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale med Telia. Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt IV Boligsameie, orgnr. 983827845

Om sameiet
Elmholt IV Boligsameie består av 53 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PwC.

Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS. Sameier må selv bestille skilt.

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass i garasje og 1 bod i kjeller.

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

Styrets arbeid den siste
- Det har vært gjennomført et stort arbeid for skifting av kledning, maling av paneler, påsetting av håndrail på svalganger og rehabilitering av terrasser primært i de to øverste etasjene. Dette har vært arbeidskrevende med en god del oppfølgning. Det er tatt opp nye lån for å finansiere dette arbeidet, ca. kr. 900 000,- ifølge forretningsfører.
- Styret har fulgt opp diverse saker meldt inn av beboerne.
- Styret er i en dialog med Steinar Moe Eiendom AS vedr

bruk av hans garasjeplasser etter salg av hans leiligheter til Oslo Kommune. Steinar Moe eier en Næringsseksjon med 22 garasjeplasser innerst i vår garasje. Styret ønsker å beholde kontroll over hvem som benytter plassene til enhver tid. Styret ønsker å følge opp saken og det ble vedtatt på årsmøte å gi styret fullmakt til å gå videre i forhandlinger med Steinar Moe.

Fremtidige planer:
Styret vurderer hva som skal være neste skritt i vedlikehold av sameiet, og når de ulike tiltakene skal gjennomføres. Dette må sees i lys av den finansielle situasjon etter oppussingen i 2025.

Vedlikeholdshistorikk:
- 2025: Maling av utvendig panel, beskyttelse av håndløper og betydelig utskifting av kledning på terrasser i de øverste etasjene
- 2024: Diverse utvendig maling
- 2022/2023: Vindusprosjekt – utskifting av vinduer og verandadører
- 2021: Nye postkasser
- 2018: Skifte til LED-lys i garasje og boder
- 2016: Maling av svalganger og trappeoppganger
- 2012: Rehabilitering av tak
- 2011: Oppussing av fasader
- 1999–2005: Diverse rehabiliteringer (se detaljert oversikt i originalrapport)

Det oppfordres 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. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 35 245,-pr. 05.08.2026

Sameiet har p.t. to lån i OBOS-banken AS:

1)
Lånenr.: 98208062050
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 505 105,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 22 333,89
Kapitalkostnader: 239,68

2)
Lånenr.: 98208666541
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 870 217,00
Innfrielsesdato: 30.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 12 911,95
Kapitalkostnader: 121,05

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 743,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr. 1 645 302,-. Underskuddet skyldes i hovedsak oppussingsprosjektet (skifting av kledning, maling av paneler, påsetting av håndrail på svalganger og rehabilitering av terrasser primært i de to øverste etasjene) og ble finansiert ved bruk av oppsparte midler samt opptak av lån.
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 146 240,-.

I følge årsberetning legges det ikke opp til større vedlikeholdsprosjekter i 2026, etter de omfattende arbeidene i 2025. Styret vurderer at det er behov for å betale ned noe mer gjeld før det igangsettes ytterligere større prosjekter. Budsjettet tar høyde for forventede økte offentlige avgifter.
Felleskostnadene ble sist økt i forbindelse med oppussingsprosjektet i 2025, og foreslås ikke ytterligere oppjustert for neste år.

Komplett årsregnskap og budsjett følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes i utgangspunktet ikke dugnad. Sameiet leier inn egen gartnertjeneste som vedlikeholder området gjennom året.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 12 for informasjon om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier. Iht. husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57019883

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 979 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Elmholt allé har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Skøyen/Abbediengen – et veletablert og grønt boligområde som de senere årene har utviklet seg til en av Oslos mest populære bydeler. Her bor du i rolige og parkmessige omgivelser, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av butikker, restauranter, servicetilbud og kollektivtransport.

Det bilfrie gatemiljøet i Elmholt allé skaper en trygg og hyggelig atmosfære, særlig for barnefamilier, og området er kjent for sine flotte fellesarealer, grønne omgivelser og gode bomiljø.

Harbitz Torg har etablert seg som et naturlig samlingspunkt i nabolaget, med dagligvarebutikk, bakeri, kaféer, restauranter, treningssenter og øvrige servicetilbud. I tillegg ligger Karenslyst allé kun en kort spasertur unna med et bredt utvalg av populære restauranter, vinbarer, kaféer og butikker. CC Vest kjøpesenter ligger også i kort avstand og tilbyr et stort utvalg av butikker og servicetilbud.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Langs Frognerkilen finner du tur- og sykkelstier som strekker seg mot Aker Brygge og sentrum i den ene retningen, og Lysaker, Fornebu og Sandvika i den andre. Bygdøy ligger også innen kort sykkel- og gangavstand og byr på Kongeskogen, flotte turstier, populære badeplasser som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad, samt et variert museumstilbud.

For den aktive finnes et godt utvalg av treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet, i tillegg til flotte løpe- og sykkelmuligheter langs sjøen.

Skøyen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter med tog, Flytoget, trikk og buss, som gir raske forbindelser til Oslo sentrum og resten av byen. Den kommende Fornebubanen vil ytterligere styrke kollektivtilbudet og gjøre reisehverdagen enda enklere. Samtidig som området bevarer sin hyggelige atmosfære med grønne omgivelser og villabebyggelse. Trikk er kun 2 minutters gange fra leiligheten, mens buss og tog på Skøyen stasjon ligger ca. 12 minutter unna. I tillegg kommer den nye T-banestasjonen på Skøyen, med planlagt inngang omtrent 7 minutters gange fra leiligheten.

Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige og grønne omgivelser med et moderne byliv, svært gode servicetilbud og nærhet til sjøen – en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en urban hverdag med rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, forretning og næring.

Skoler og barnehager
Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i kort gangavstand. Elmholt barnehage ligger i umiddelbar nærhet, og både Solbakken barnehage og Dokka barnehage er lett tilgjengelige. I nærområdet finner du også flere populære skoler, blant annet Skøyen skole, Bestum skole og Smestad skole. For ungdomstrinnet ligger Bjørnsletta skole og Øraker skole i kort avstand, mens Ullern videregående skole er nærmeste videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 03.04.2001.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra salgslokale til leilighet datert 08.04.2019.

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. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det kan allikevel forekomme mindre avvik. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelser:
- S-3134: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 30, bnr. 6, Sigurd Iversens vei 1, Olsens Enke.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kan oversendes ved henvendelse til megler.
- KDP-1: Skøyen Strukturert bybilde i Skøyenområdet:klarere gateløp og fasader, mer næringsareal og tilrettelegging for kollektivtrafikk. Kan oversendes ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i området:
Olsens Enkes vei 1 og 5, Elmholt allé 9 og Sigurd Iversens vei 1. Saken gjelder installasjon av brannalarmanlegg. Tillatelse gitt oktober 2025. Saksnummer 202510269. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510269

Elmholtveien 10. Saken gjelder oppføring av garasje og utvendig trapp. Rammetillatelse gitt mars 2025. Saksnummer 202509197. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202001620

Elmholtveien 10. Saken gjelder tilbygg og påbygg. Midlertidig brukstillatelse gitt. Saksnummer 202519085. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519085

Elmholtveien 12. Saken gjelder forespørsel om mulig ulovlighet - Riving av en portal og oppføring av nytt inngangsparti. Under behandling. Saksnummer 202505489. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505489

Abbediengveien 21. Saken gjelder oppføring av enebolig. Saken er under behandling. Saksnummer 202509203. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509203

Abbediengveien 23. Saken gjelder oppføring av enebolig. Saksnummer 202509202. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202000090

Hoff - Skøyen. Saken gjelder rehabilitering av vann og avløpsledninger. Tillatelse gitt november 2025. Saksnummer 202520743. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520743

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen 2B. Saken gjelder bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting. Saksnr. 202459094. Harbitzparken AS foreslår å regulere ca. 600 boliger og

ca 12 600m2 BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram. Saken er under behandling.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202459094
Les også mer om Harbitzkvartalene her:
https://www.harbitzkvartalene.no
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen. Saken gjelder gateopprustning og sykkeltilrettelegging. Planforslag til offentlig ettersyn. Saksnr. 202307652. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506713

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51. Saksnr. 202316049.
Hensikten med planarbeidet er å følge opp vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak. I planarbeidet vil vi vurdere områdets bevaringsverdier, særlig knyttet til bebyggelsesstrukturen, hagene og vegetasjonen. Med grunnlag i bevaringsverdiene vil det vurderes områdets fortettingspotensial.
Utdrag: Forslag består av en tett/lav-struktur i 4-6 etasjers høyde med 12-13 meter dype bygningskropper og litt varierende lengder. Grepet kan leses som en videreføring av den opprinnelige hagebyplanen. De sentrale elementene i denne planen var den buede linde-alléen (Abbediengveien) og den sentrale øst/vest-aksen som ender opp i et lite nabolagstorg mot vest. Disse elementene er beholdt, forsterket og videreutviklet i vårt nye plangrep. Tomannsboligene er erstattet med boligbebyggelse i 3-6 etasjer. Bebyggelsen er gitt en utforming som kan gi assosiasjoner til hagebybebyggelsen, både gjennom fotavtrykk/dimensjoner, innbyrdes plassering og utforming.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316049
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506846
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523384

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen. Saken gjelder gateopprustning. Planleggingsstadiet er i sluttfasen, saken er under behandling.
Saksnr. 202307652. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506713

Det ligger i planene at Fornebubanen kommer om noen få år med stopp på Hoff/Skøyen.

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/

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:

301/30/326/3:
15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1
(...) til og med:
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: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/5734

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1

(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 139,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large. kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 500,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 014,- 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 13. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elmholt allé 5

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	8 min 3.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.3 km

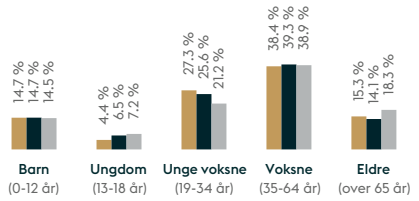
Offentlig transport

Abbediengen Linje 13	3 min 0.3 km
Hoff Linje 40	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.8 km
Montebello Linje 3	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.9 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 65 barn	1 min 0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 72 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Bestum skole	16 min
Ullern videregående	15 min
SATS Hoff	8 min
SATS Sjølyst	15 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Elmholt allé 5, 0275 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 6. august 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 12. august 2026
Referanse:	13994

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 10
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert noe ujevnheter på gulvet, som medfører utilstrekkelig fall i enkelte områder. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etab...	Side 11
Sanitærutstyr bad - klosett Våtrom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Luftespalte under dør mot badet er smal, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Forholdet har ført til mindre svellinger i under...	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2022	Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder.
2023	Nye vinduer og terrassedør.
2026	Byttet servant, blandebatteri og baderomsinnredning.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller, samt en utebod i forbindelse med uteområdet. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med uteområde.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 27) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
1. etasje	68	3			11
Sum	**68**	**8**	**0**	**0**	**11**
Sum BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Utebod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Sondre Kolås Knutsen
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Sondre Kolås Knutsen Peder Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 30 Bnr: 326 Snr: 3
Tomteareal:	2979 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Maria Martin Pesudo og Sondre Kolås Knutsen
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	68 / 5734

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1995

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Ringeklokke.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert noe ujevnheter på gulvet, som medfører utilstrekkelig fall i enkelte områder. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Sanitærutstyr bad - klosett* TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger er mot yttervegg, kjøkkeninnredning og flislagt skillevegg som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Brannvarsling

Beskrivelse:	Røykvarsler er montert.

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom ved inngangspartiet. Samsvarserklæring signert og datert 29.11.2021 er fremvist for følgende arbeider: Byttet ut en defekt PAX baderomsvifte. Samsvarserklæring signert og datert 29.04.2022 er fremvist for følgende arbeider: Nye kurser til kjøkken. Montering av stikkontakter i kjøkken. Montering komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. Montering av lamper med opplegg. Montering av nye lamper og bryter. Tilkobling av VVB. Samsvarserklæring signert og datert 30.06.2026 er fremvist for følgende arbeider: Byttet til bryter i gang, på soverom x2, i stue/spisestue, byttet til dobbel stikk på bad, tilkoblet speil, fjernet bryter som gikk til stikkontakt på bad og blendet punkt. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 08.04.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i under kum i kjøkkeninnredningen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Tilførsel av vann til leiligheten i kobberrør. Hovedstoppekran er montert under kum i kjøkkeninnredningen.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte fra badet. Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Luftespalte under dør mot badet er smal, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Forholdet har ført til mindre svellinger i underkant av dørbladet. Det anbefales å etablere en større luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, montert i kjøkkenbenk.
Vurdering:	Berederen er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen, med begrenset adkomst for inspeksjon.

Har berederen fast strømtilkobling
Ukjent

Produksjonsår for berederen
2022

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Hellebelagt uteområde med utgang fra stue. Utebod og hageareal i forbindelse med uteområdet.

Antall kvadratmeter
11

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2022

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom mot uteområde.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom mot inngangsparti.
Plassbygget skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.
Hylleløsning i boden.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	06-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Egenerklæring	05-08-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maria Martin Pesudo	9578-5999-4-4287567	2026-08-05 18:19:36
Sondre Kolås Knutsen	9578-5999-4-2814669	2026-08-05 18:13:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0301/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 5, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sondre Kolås Knutsen, Maria Martin Pesudo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet servant og blandebatteri i 2026.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindu Entreprenøren AS, alle vinduer og terrassedør byttet høsten 2023

---

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: Rett Elektro As, Montert ny sensorstyrt baderomsvifte, 2021 Montera Elektro & VVS AS, 2022: -Nye kurser til kjøkken. -Montering av stikkontakter i kjøkken. -Montering komfyrvakt. -Tilkobling av platetoppen og stekeovn. -Montering av lamper med Oplegg. -Montering av nytt lamper og bryter. -Tilkobling av ny VVB. VESTRE AKER ELEKTRO AS, mars 2026: Byttet til bryter i gang, på soverom x2, i stue/spisestue, byttet til dobbel stikk på bad, tilkoblet speil, fjernet bryter som gikk til stikkontakt på bad og blendet punkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Montera Elektro & VVS AS, utførte kontroll ifm. nytt kjøkken, 2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro & VVS AS, installerte ny varmtvannsbereder (VVB), 2022:

---

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 13-0301/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sondre Kolås Knutsen	**2026-08-05**	**Maria Martin Pesudo**	**2026-08-05**

Identifikasjon

Sondre Kolås Knutsen

Identifikasjon

Maria Martin Pesudo

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Elmholt allé 5, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327121**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81182604**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **326**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 916 kWh**



Elmholt allé 5, 0275 OSLO

Detaljering

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



Elmholt allé 5, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	5168574
Status	Lukket
Kontrolldato	08.04.2021
Målenummer	7359992897929811
Dokumentdato	11.08.2026

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Avvik

Et avvik er en feil på det elektrisk anlegget som **må utbedres** fordi feilen avviker fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Følgende lokasjoner har ett eller flere avvik:

Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
   Status: Lukket

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

Kundeservice
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

Følg oss på
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0301/26 . Vår ref.: 5249-1-003 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Iv Boligsameie
Organisasjonsnr:	983827845
Seksjonseier:	Knutsen, Sondre Kolås
Medeier:	Martin Pesudo, Maria
Leilighetsnummer:	003
Adresse:	Elmholt Alle 5, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	30
Bnr.	326

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57019883.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Linjen "garasje" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Se vedtak fra siste årsmøte 2025, sak 9 angående prioritering av vedlikeholdstiltak. Kontakt styret for mer info.
Styret har tatt opp ett lån på ca. 900 000 for å finansiere deler av malearbeid. Ta kontakt med styret for mer info om prosjektet.
En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsleie 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, Sørumsgaten 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:	7,05%
Restsaldo	1 505 105,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208666541
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	870 217,00
Innfrielsesdato:	30.09.2040

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 646,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 153,14	
TV/bredbånd	493,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	596,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 984,-
Annen formue:	4 743,-
Gjeld:	36 309,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208062050
Restsaldo:	22 333,89
Kapitalkostnader:	239,68
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208666541
Restsaldo:	12 911,95
Kapitalkostnader:	121,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 245,84,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2026 kl. 18:00, 2. etasje i Laboratoriet, Harbitz torg..

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styreleder orienterer om dialog med Steinar Moe
8. 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.

Styrets innstilling

Robin William Johansen fra OBOS foreslås valgt

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5249 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. 5249 Elmholt Iv Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 7

Styreleder orienterer om dialog med Steinar Moe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Steinar Moe eier en Næringsseksjon med 22 garasjeplasser innerst i vår garasje. Styret ønsker å beholde kontroll over hvem som benytter plassene til enhver tid.

Styrets innstilling

Styret ønsker å følge opp saken

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til å gå videre i forhandlinger med Steinar Moe.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kai Eriksen
  Styreleder i 1 års periode

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

- Hilde Mjønes Nielsen

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

- Gaute Løge Pedersen
- Lars Emblem

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

- Ina Renate Haufe

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Kai Kristian Eriksen, Elmholt Allé 5
- Styremedlem: Gaute Løge Pedersen, Elmholt Allé 8
- Styremedlem: Lars Petter Emblem, Elmholt Allé 10
- Styremedlem: Jørgen Nordli, Elmholt Allé 5

Varamedlem

- Freddy R. Opheim, Elmholt Allé 10

Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **983 827 845**, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

- Gnr: 30
- Bnr: 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.

Bruk av Vibbo

Beboerne kan finne informasjon om boligselskapet og eget boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Tell Norge v/Thomas Olsen.

Styrets arbeid

- I 2025 ble det avholdt 5 styremøter.
- Det har vært avholdt 2 styreledermøter, der styrelederne i boligsameiene på Elmholt møtes og diskuterer felles interesser.
- Det har vært gjennomført et stort arbeid for skifting av kledning, maling av paneler, påsetting av håndrail på svalganger og rehabilitering av terrasser primært i de to øverste etasjene. Dette har vært arbeidskrevende med en god del oppfølgning. Det er tatt opp nye lån for å finansiere dette arbeidet.
- Styret har fulgt opp diverse saker meldt inn av beboerne.

- Styret er i en dialog med Steinar Moe Eiendom AS vedr bruk av hans garasjeplasser etter salg av hans leiligheter til Oslo Kommune.

Fremtidige planer

- Styret vurderer hva som skal være neste skritt i vedlikehold av sameiet, og når de ulike tiltakene skal gjennomføres. Dette må sees i lys av den finansielle situasjon etter oppussingen i 2025.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp basert på dette.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap), noe som er nærmere omtalt i note til årsregnskapet.

Resultat

Årsresultatet var negativt med 1,645 mill kroner. Dette skyldes oppussingsprosjektet og ble finansiert ved bruk av oppsparte midler samt opptak av lån.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var på kr 313 594, og fremkommer ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler.

Kommentarer til budsjett for 2026

Styret legger frem budsjettet for 2026 til orientering for årsmøtet. Tallene fremkommer i høyre kolonne i resultatregnskapet.

Det legges ikke opp til større vedlikeholdsprosjekter i 2026, etter de omfattende arbeidene i 2025. Styret vurderer at det er behov for å betale ned noe mer gjeld før det igangsettes ytterligere større prosjekter.

Budsjettet tar høyde for forventede økte offentlige avgifter.

Felleskostnadene er blitt økt forbindelse med oppussingsprosjektet i 2025, og foreslås ikke ytterligere oppjustert for neste år.

Annen informasjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring (polisenummer 57019883). Skader meldes via OBOS Eiendomsforvaltning.

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring.

Større vedlikehold og rehabilitering (utdrag)

- 2025: Maling av utvendig panel, beskyttelse av håndløper og betydelig utskifting av kledning på terrasser i de øverste etasjene
- 2024: Diverse utvendig maling
- 2022/2023: Vindusprosjekt – utskifting av vinduer og verandadører
- 2021: Nye postkasser
- 2018: Skifte til LED-lys i garasje og boder
- 2016: Maling av svalganger og trappeoppganger

- 2012: Rehabilitering av tak
- 2011: Oppussing av fasader
- 1999–2005: Diverse rehabiliteringer (se detaljert oversikt i originalrapport)

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983827845, KLIENTNR. 5249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 787 675	2 601 012	2 786 000	2 997 000
Andre inntekter	3	2 576	2 838	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 790 251**	**2 603 850**	**2 786 000**	**2 997 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 690	-16 985	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-85 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 500	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 150	-107 028	-110 000	-117 000
Konsulenthonorar		-10 943	-6 508	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-2 384 880	-270 393	-446 000	-450 260
Forsikringer		-257 436	-214 492	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	8	-703 877	-646 742	-761 000	-796 850
Energi/fyring	9	-55 384	-54 232	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 259	-313 911	-314 000	-323 420
Andre driftskostnader	10	-409 028	-418 279	-468 000	-478 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 342 022**	**-2 137 069**	**-2 583 000**	**-2 688 760**
DRIFTSRESULTAT		**-1 551 772**	**466 781**	**203 000**	**308 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 193	45 022	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-133 723	-127 650	-122 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-93 530**	**-82 628**	**-117 000**	**-162 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 645 302**	**384 153**	**86 000**	**146 240**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	384 153		
Udekket tap:		-1 645 302	0		

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983827845, KLIENTNR. 5249

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	3 239
Forskuddsbetalte kostnader		67 060	89 004
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		281 948	684 670
Sparekonto OBOS-banken		27 781	416 834
SUM OMLØPSMIDLER		**376 789**	**1 193 853**
SUM EIENDELER		**376 790**	**1 193 854**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 133 393	-488 092
SUM EGENKAPITAL		**-2 133 393**	**-488 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 446 989	1 634 222
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 446 989**	**1 634 222**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 746	31 603
Leverandørgjeld		24 537	15 442
Påløpte renter		912	678
SUM KORTSIKTIG GJELD		**63 195**	**47 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**376 790**	**1 193 854**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 350 336
Garasje	123 790
TV/bredbånd	313 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 787 675**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 576
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 576**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 690**

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 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	**-85 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 800

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

MESTERBEDRIFTEN LUND AS	-1 927 619
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 927 619**
Drift/vedlikehold bygninger	-200 075
Drift/vedlikehold elektro	-1 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 522
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 653
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 148
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 384 880**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-492 446
Feie- og tilsynsgebyr	-1 701
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-703 877**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 384
SUM ENERGI / FYRING	**-55 384**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 891
Vaktmestertjenester	-196 981
Vakthold	-106 616
Renhold ved firmaer	-81 295
Andre driftskostnader	-1 236
Trykksaker	-2 571
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Porto	-1 950
Bank- og kortgebyr	-3 121
Øreavrunding	-81
Velferdskostnader	-2 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-409 028**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 839
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 407
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 947
SUM FINANSINNTEKTER	**40 193**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-118 380
Pantegjeldsrenter	-15 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-133 723**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	100 375	
Avskrevet tidligere	-100 374	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE 14
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 låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	565 778	
Nedbetalt i år	78 472	
		-1 555 750
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2025	-900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 761	
		-891 239
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 446 989**

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 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 13. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983827845
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 12:00 til 20. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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 valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jan Henrik Nilsen og Roar Bergerud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor.

Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor. Årsmøtet skal velge revisor for sameiet.

Følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Roar Bergerud /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983827845
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, 2. etasje i Laboratoriet, Harbitz torg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Robin William Johansen fra OBOS foreslås valgt

> **Forslag til vedtak:**
> Robin William Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Mjønes Nielsen og Magnus Sundby Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styreleder orienterer om dialog med Steinar Moe

Steinar Moe eier en Næringsseksjon med 22 garasjeplasser innerst i vår garasje. Styret ønsker å beholde kontroll over hvem som benytter plassene til enhver tid.

Styrets innstilling
Styret ønsker å følge opp saken

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt til å gå videre i forhandlinger med Steinar Moe.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kai Eriksen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kai Eriksen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Mjønes Nielsen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hilde Mjønes Nielsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Emblem
Gaute Løge Pedersen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lars Emblem
Gaute Løge Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ina Renate Haufe

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ina Renate Haufe

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 hvor av 54 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner. 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.

Tilleggsplasser 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.

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 valgkomitè
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, ihht 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.

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

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

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

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, steinmurer, 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

eierseksjoner.

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

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

H U S O R D E N S R E G L E R
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 forurensing 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 musikkanlegg 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.

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, sigarettsneiper, snø ol.

12. Grilling på verandaer og uteområder er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er videre ikke tillatt å røyke 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.
Eieren 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 instrukser 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 sameiemøtet 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

VEDTEKTER
for
ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

Endret på ordinært årsmøte 03.04.03, 25.03.04, 05.04.05. 15.10.2012, 21.03.2013, 13.03.2014, 09.03.2015, 07.03.2016, 19.05.2020, 12.03.2021 og 21.03.2023.
Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 27.02.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.03.2016

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 30 bnr 334 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten kan kun benyttes til beboelse.

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

”For seksjon 14, 21 og 28 (etter opprinnelig seksjonsnummer i kjøpekontrakten) gjelder alene disposisjonsrett til areal tilknyttet balkong (svalgang). Alle kostnader forbundet med arbeider, herunder ferdigstillelse bæres av seksjonseier.

Dersom seksjon 14, 20 og 27 (tidligere 28) benytter sin disposisjonsrett til areal tilknyttet svalgang, må den enkelte reseksjonere. En reseksjonering må fremsettes årsmøtet. Seksjonseieren vil måtte dekke alle kostnader ved reseksjoneringen, samt øvrige formelle kostnader som tinglysning.

Enhver seksjonseier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret og forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eiere av sameiets garasjeplasser, både interne og eksterne eiere, skal ved utleie av sin garasjeplass tilby utleie til sameiets beboere før eksterne leietakere får tilbudet. Slik forespørsel skal gå til sameiets styre som videreformidler tilbudet. Markedspris skal gjelde ved tilbudet til beboerne.
Med beboere menes i denne sammenheng både seksjonseiere som bor i blokken og Leietakere

Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet, og er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader leietager skulle påføre fellesområder eller fellesarealer.

§ 4. RETT TIL BRUK AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

4-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel, da hekker er sameiets ansvar og står på sameiets fellesarealer.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4-2 Enerett til bruk av bestemte deler av fellesområdene

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

Seksjonseiere til seksjonene på grunnplan (seksjonene 1 – 7) har enerett til bruk av den del av Sameiets utendørs fellesområde på sørvestsiden av bygget (mot atriet) 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 1 har i tillegg enerettsområde mot nord-vest med tilsvarende avgrensning.

Det vises til sameiets utomhusplan som følger disse vedtektene.

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 / installasjoner skal forhåndsgodkjennes av styret.

Seksjonseier har ansvaret for og bærer kostnadene knyttet til anskaffelser og skjøtsel av enerettsområdet.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanent installasjon på enerettsområdet.

Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Type og høyde på slik hekk eller beplantning må ligge innenfor regler fastsatt av styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

I henhold til Internkontrollforskriften – Helse, miljø og sikkerhet, har styret i boligselskap ansvar for kontroll av seksjonenes elektriske anlegg. Den enkelte seksjonseier plikter derfor å fylle ut egenerklæringsskjema for kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten. Skjemaet skal presenteres erverver av seksjonen ved overdragelse, sammen med selskapets vedtekter, og signert original sendes styret for arkivering. Ellers følges egenkontrollen av det elektriske anlegget i boenheten opp av styret hvert femte år, med første gangs gjennomføring i 2003.

§ 6. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

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

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

(3) Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Seksjonseier kan for egen regning anskaffe en ladeboks med strømmåler av en type som Styret har utpekt; levert og installert fra den elektroinstallatør Styret har utpekt.

§ 7. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

7-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal tilstrebe å holde balkonger fri for is og snø.

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

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

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

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

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

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

(12) Med virkning fra 03.04.2003 plikter alle som legger fliser på terrassen å legge membran mellom flisene og sementdekket. Dette må gjøres for å unngå fukt mot sementdekket som ellers kan medføre skader i sementen.

(13) Ved bruk av sameiets forsikring kan styret pålegge den enkelte seksjonseier å dekke hele eller deler av forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

§ 8. FELLESKOSTNADER, PANTSIKKERHET OG HEFTELSESFORM

8-1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:
- en leder som velges særskilt
- to styremedlemmer
- ett varamedlem

Tjenestetiden for alle er to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Sameiet skal ha en valgkomitè som skal bestå av to medlemmer. Tjenestetiden for begge er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 11. ÅRSMØTET

11– 1 Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne en frist for innkomne saker til årsmøtet, og om dato møtet avholdes.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig pr post eller elektronisk og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

11-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-4 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

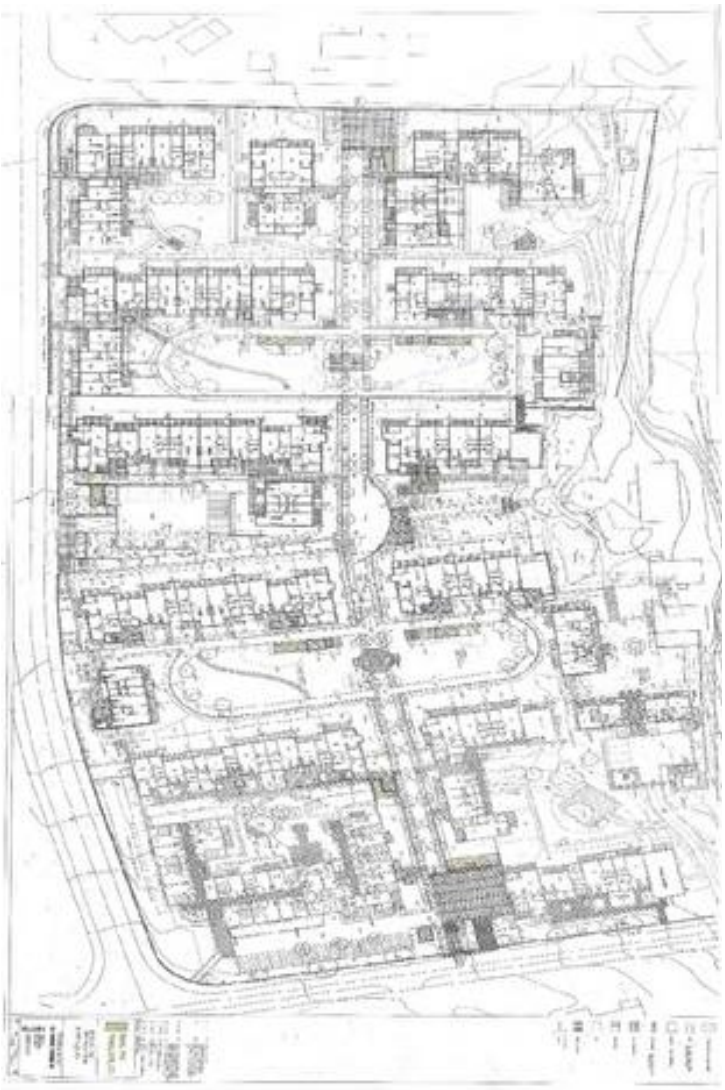
§ 12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Elmholt V Boligsameie

Oversikt over leiligheter, parkeringsplasser og boder

Leilighet	H-nr	P-plass	Bod
1	H0107	19	1
2	H0106	18	2
3	H0105	17	3
4	H0104	2	4
5	H0103	24	5
6	H0102	25	6
7	H0101	26	7
8	H0207	16	8
9	H0206	15	9
10	H0205	14	10
11	H0204	5	11
12	H0203	4	12
13	H0202	3	13
14	H0201	10	14
15	H0307	29	15
16	H0306	35	16
17	H0305	34	17
18	H0304	9	18
19	H0303	8	19
20	H0301	7	20
29	H0302	6	21
21	H0407	33	22
22	H0406	32	23
23	H0405	31	24
24	H0404	30	25
25	H0403	13	26
26	H0402	12	27
27	H0401	11	28





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

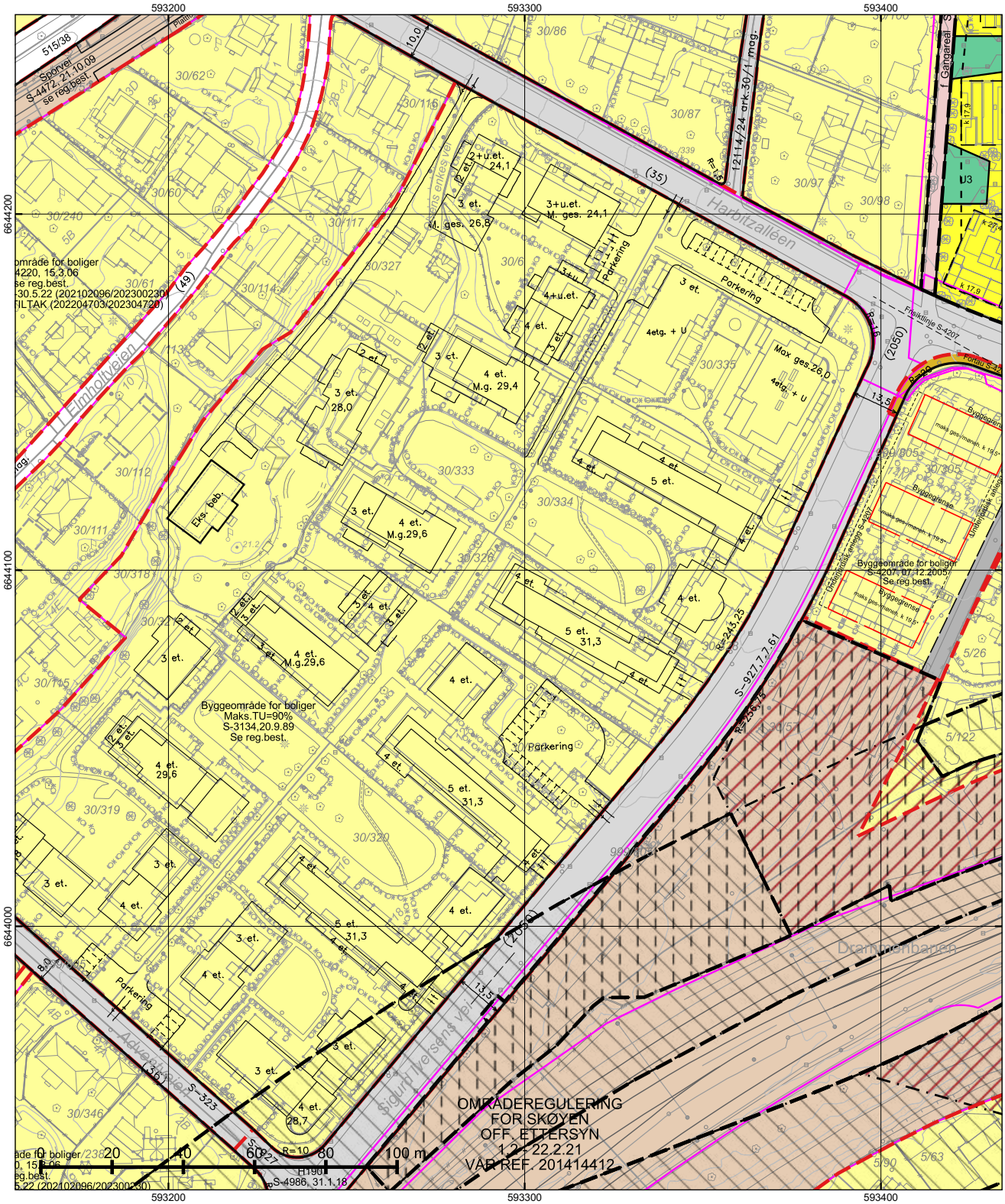
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161079/ 86537285
Adresse: Elmholt allé 5
Gnr/Bnr: 30/326

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

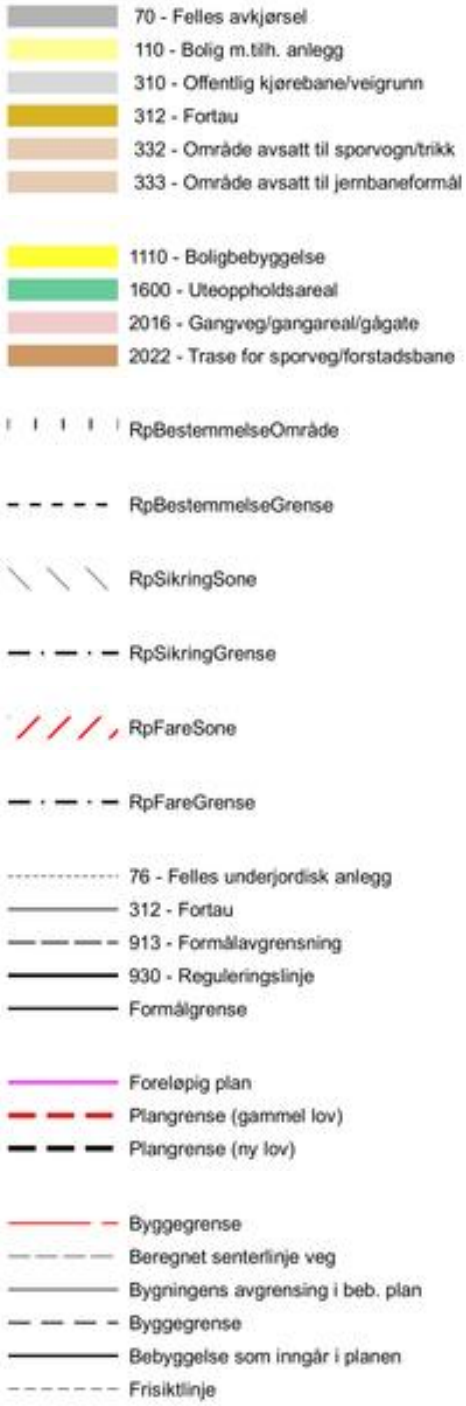
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

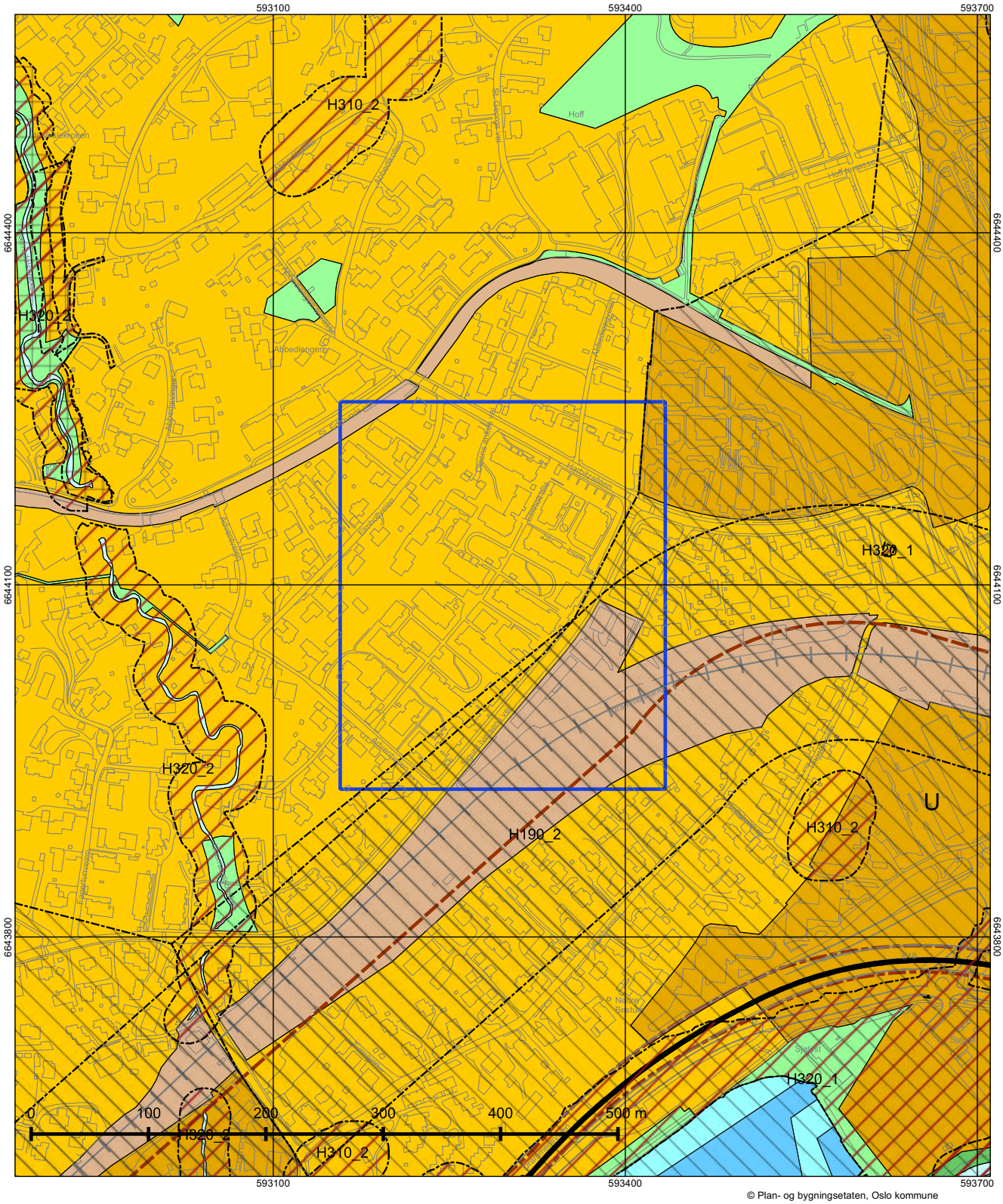
PlottID/Best.nr: 161079/ 86537285
Adresse: Elmholt allé 5
Gnr/Bnr: 30/326
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161079/86537285
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537285
Deres ref: 9379857

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 30, BNR. 326.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 30, bnr. 326.

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
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

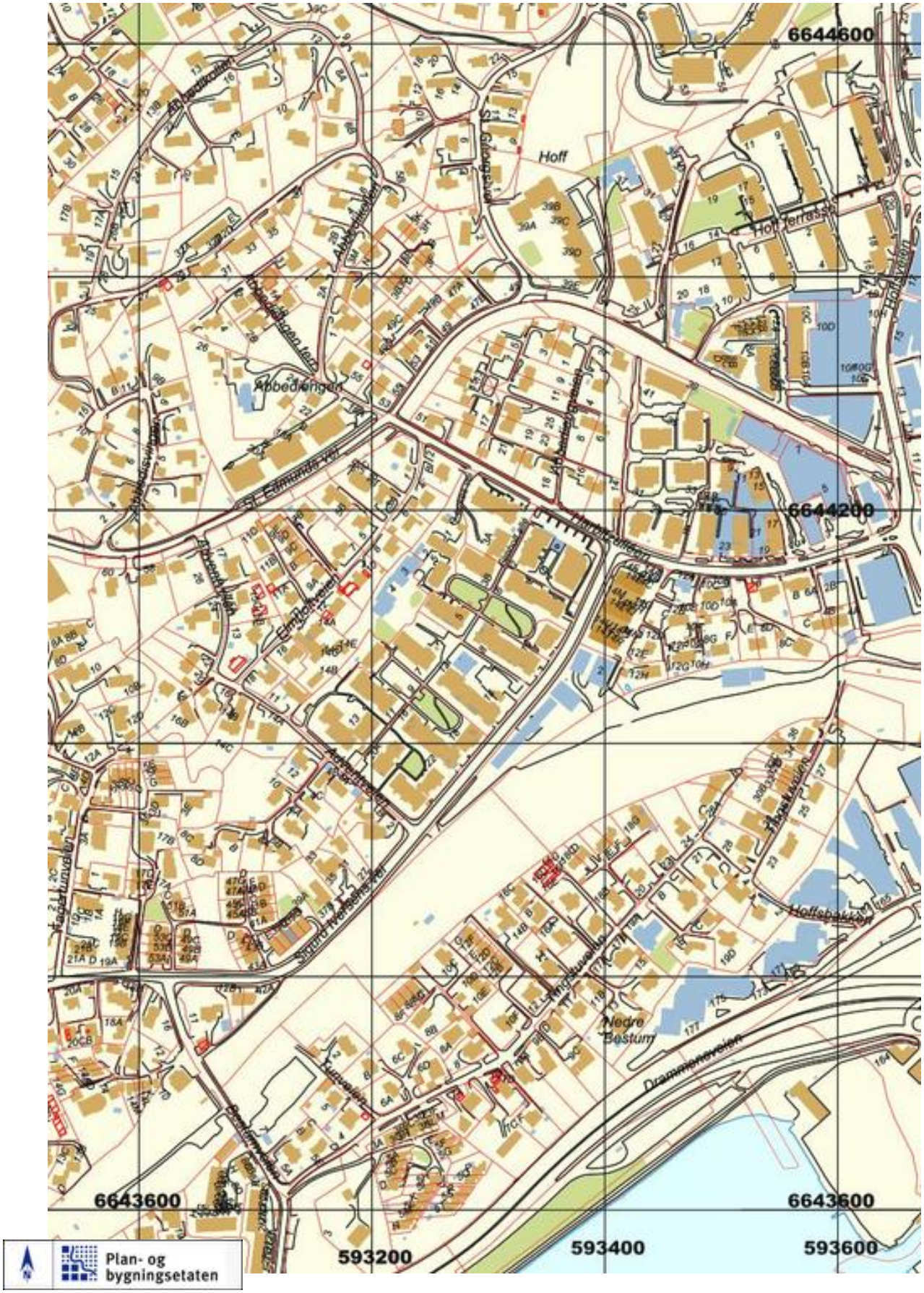
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6644600
6644200
6643600
6643600
593200
593400
593600
Hoff
Hoff terrasse
Abbedalgrenda
Nedre Bostum
Drammensveien
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Dato: 08.04.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201808813-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Heidi Caroline Nymark | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELMHOLT ALLÉ 5	Eiendom:	30/326/0/0
Tiltakshaver:	STEINAR MOE EIENDOM AS	Adresse:	Sverres gate 14, 0652 OSLO
Søker:	HRTB AS	Adresse:	St Olavsgate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Elmholt allé 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til bolig, mottatt 05.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

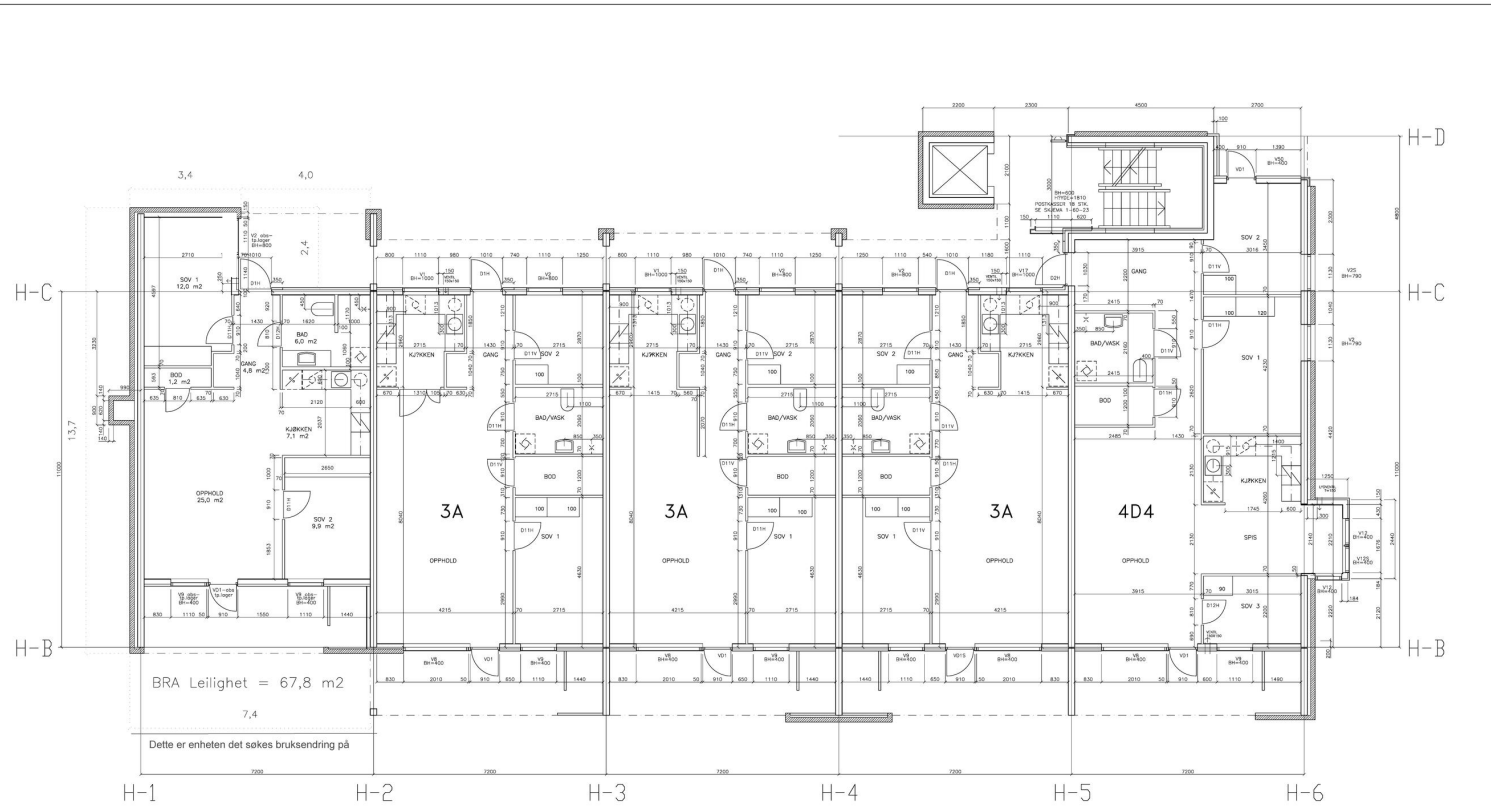
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201808813			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/6
Situasjonskart A3		11.10.2018	13/3
Plan 1	4-h-1	12.09.2018	13/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Rev.	Dato	Sign.	Korreksjon
F	12.09.2018		Inntegnet Leilighet akse H-1/H-2
E	16.06.95		Seksjon1: inntegnet d?r til kj?kken
D	06.04.95		Flyttet postkasser ihht skjema 1-60-23
C	06.03.95	BB	Seksjon D2: Inntegnet husbankens delevegg justert kornapp
B	25.01.95	BB	Endret vinduer akse H-B/H-1,H-2, inntegnet postkasser, div vindu-avg d?rbet.
A	12.12.94	BB	Endret akse H-1/H-2

OLSENS ENKE 4

SIGURD WERSENS VEI 1 0281 OSLO

PLAN 1 ETASJE COTE 17.0

TOTALPROSJEKT VED

RAGNAR EVENSEN AS

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 23393230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

M?l	Dato	Tegning nr.	Rev.
1:50	30.08.94	4-H-1	F

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46
0671 OSLO

Dato: 03 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199402279-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmholt allè 5-8-10	Eiendom:	30/326 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

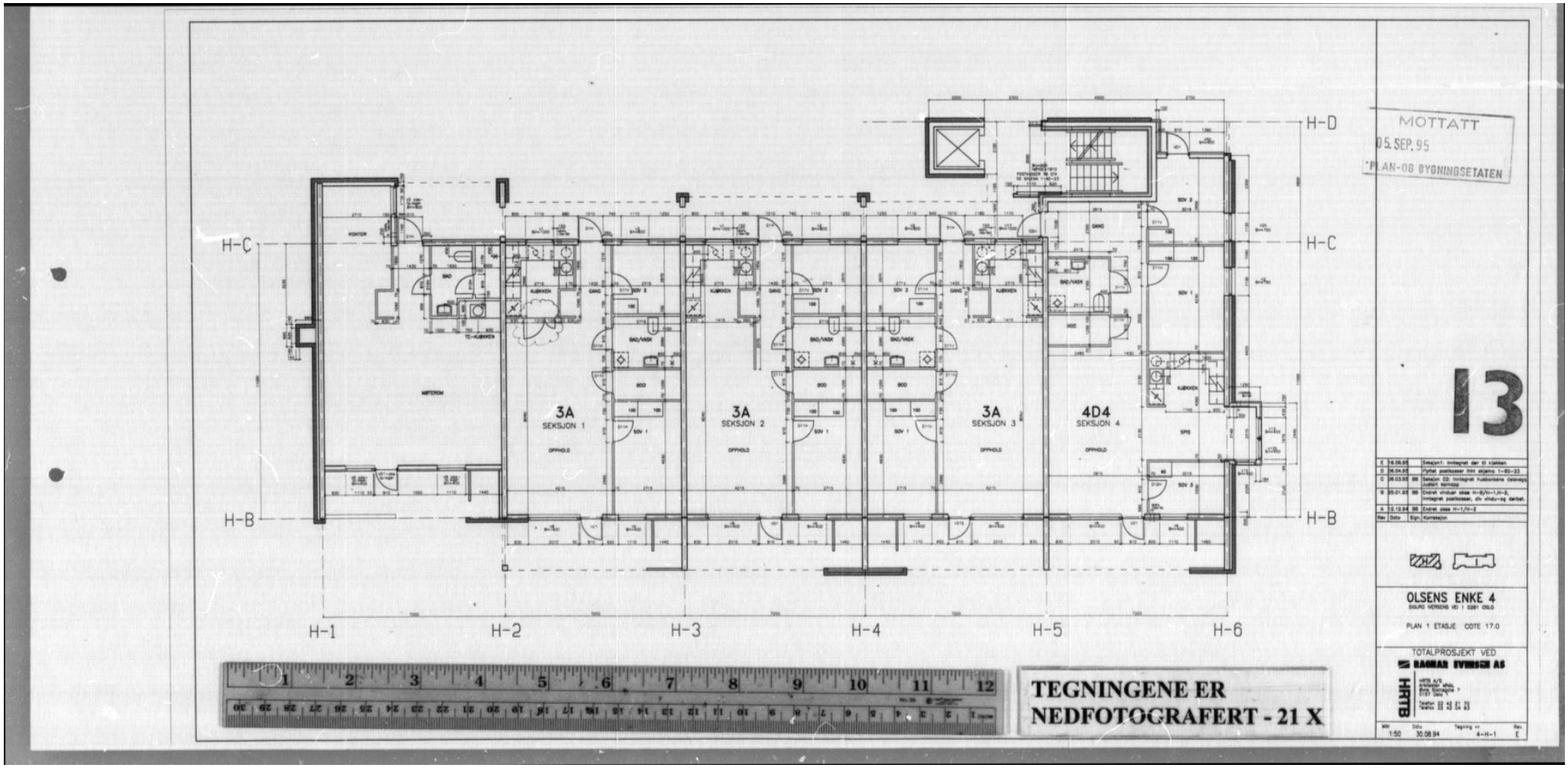
Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 75 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823


MOTTATT
05. SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
H-C
H-B
H-D
H-1
H-2
H-3
H-4
H-5
H-6
3A
SEKSJON 1
3A
SEKSJON 2
3A
SEKSJON 3
4D4
SEKSJON 4
13
OLSENS ENKE 4
PLAN 1 ETASJE COTE 17.0
TOTALPROSJEKT VED
HRTB
1:50
30.08.94
4-H-1
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940072271

ERKLÆRING,

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
30/6, 30/318, 30/319, 30/320, 30/321 30/322, 30/326, 30/327 og 30/328.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 30 bnr. 6, 319, 320, 321, 327 og 328 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Adventveien over gnr. 30 bnr. 326 som vist med rød farge på vedlagte kart.

2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 30 bnr. 327 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Harbitzallèen over gnr. 30 bnr. 6 som vist med grønn farge på vedlagte kart.

3. ATKOMSTVEI:
Gnr. 30 bnr. 318 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3 meter bred) fra Harbitzallèen over gnr. 30 bnr. 327 - herunder gjennom denne eiendoms nye bebyggelse - som vist med gul farge på kartet.

4. GANGATKOMST:
Gnr. 30 bnr. 318 skal ha bruksrett til gangvei (2 meter bred) fra Sigurd Iversens vei over gnr. 30 bnr. 326 og 327 som vist med blå farge.

5. ATKOMST TIL PARKERINGSKJELLER:
Gnr. 30 bnr. 327 og 328 skal ha bruksrett til felles underjordisk atkomstvei under bebyggelsen på gnr. 30 bnr. 326.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 30 bnr. 6, 326, 327 og 328 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den

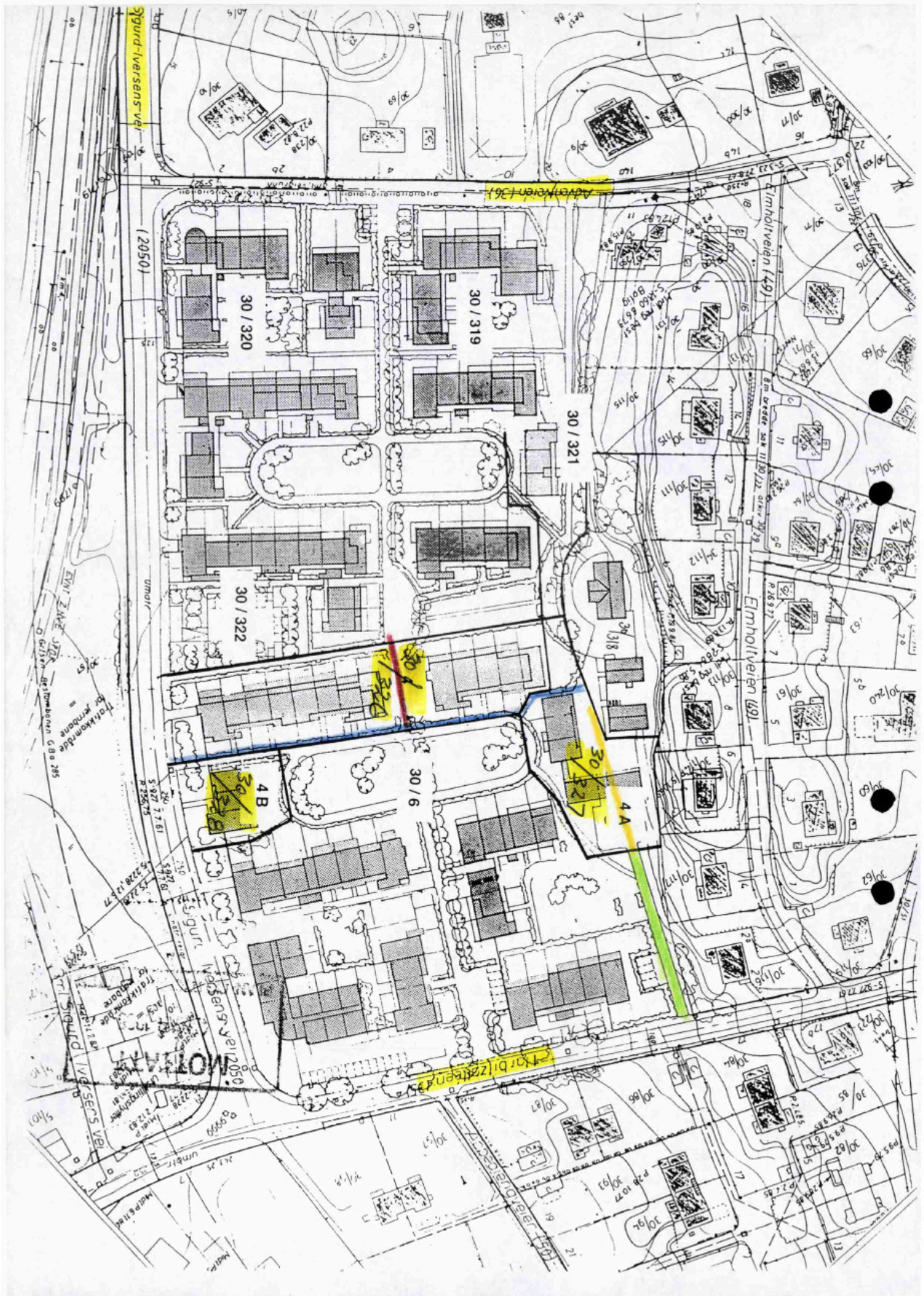
For gnr. 30 bnr.6,326, 327 og 328 :

Hjemmelshaver
J. Olsens Enke Eiendom A/S
Steinar Moe iflg.fm.1152.

TINGLYST
15 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 31029

Doknr: 31029 Tinglyst: 15.06.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R


30 / 320
30 / 319
30 / 321
30 / 322
30 / 6
4B
4A
Elmholtveien (49)
Elmholtveien (36)
Sigurd Jorsalfars veg (2050)
Nordbrattveien (2050)

Steinar Moe Eiendom A/S, P.b. 5830 Majorstua, 0308 OSLO

Doknr: 59183 Tinglyst: 25.09.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 SEP 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DOKNR: 59183

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 970012443

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
30/6,30/318,30/319,30/320,30/321,30/322,30/326,30/327,30/328,
30/333,30/334 OG 30/335.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 30 bnr. 319,320,321,322,326,327,328,333 og bnr.334 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei gjennom Elmholdt alle (4 meter bred) fra Adventveien over gnr. 30 bnr. 6 og gnr. 30 bnr. 335 til Harbitzalléen * som vist med grønn farge på kart på baksiden.

GANGATKOMST:

Gnr. 30 bnr. 6,318,319,320,321,322,326,328,333,334 og bnr. 335 skal ha bruksrett til gangatkomst (2 meter bred) fra Harbitzalleen over gnr. 30 bnr. 327 som vist med orange farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 30 bnr. 6, gnr. 30 bnr. 327 og gnr.30 bnr. 335, kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

* Rettet av Plan-og bygningsetaten 24.09.97
Jørg Skjønsberg.

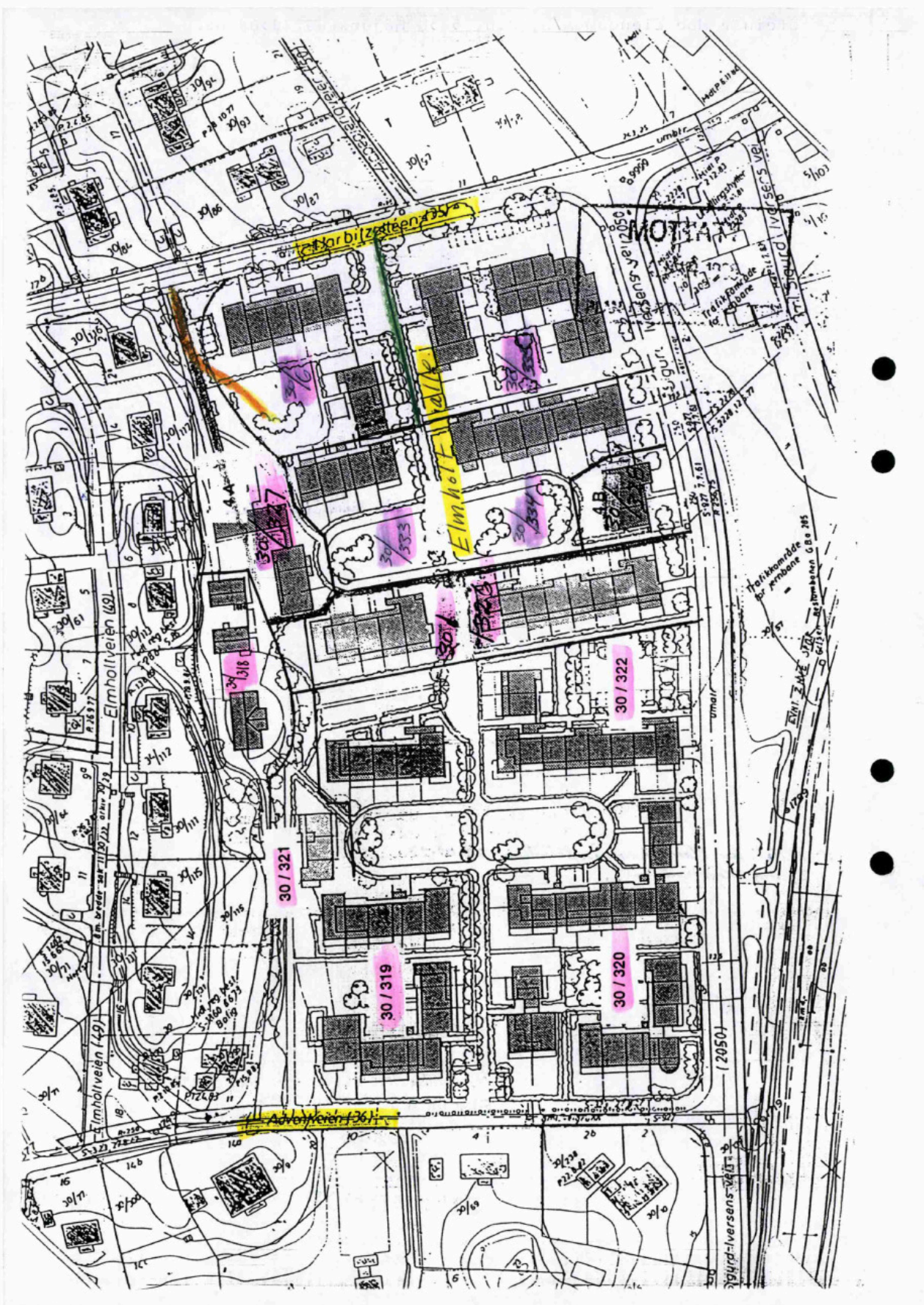
Oslo, den 05.09.97

For gnr. 30 bnr. 6 :
og gnr. 30 bnr. 335 :

Hjemmelshaver
J. Olsens Enke Eiendom AS
~~Steinar Moe, jfr. fullmakt 1152~~
OLA HÆHLUM JON ERIK EVENSEN
Steinar Moe Eiendom as
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo

For gnr. 30 bnr. 327 :
seksjonsnr. 1-14 :

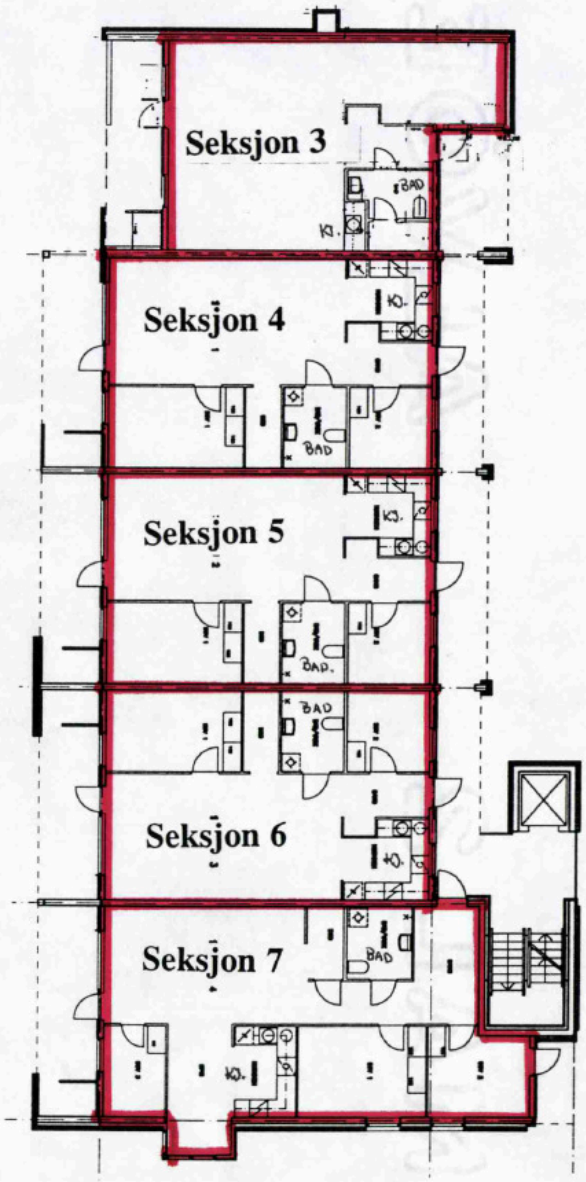
Hjemmelshaver
Steinar Moe Eiendom AS
STEINAR MOE
Statsaut. eiendomsmegler
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo


Elmholtveien (49)
Elmholtveien (49)
Adventveien (36)
30 / 321
30 / 319
30 / 322
30 / 320
30/333
30/334
30/318
30/317
30/316
30/335
4B
Elmholtveien
Sigurd Iversens vei
MOTTA

Elmholt allè 5, 8 og 10

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 30 bnr 326, Oslo kommune

Side 3
Plan over 1. etasje - Elmholt allè 5
Seksjon 3-7

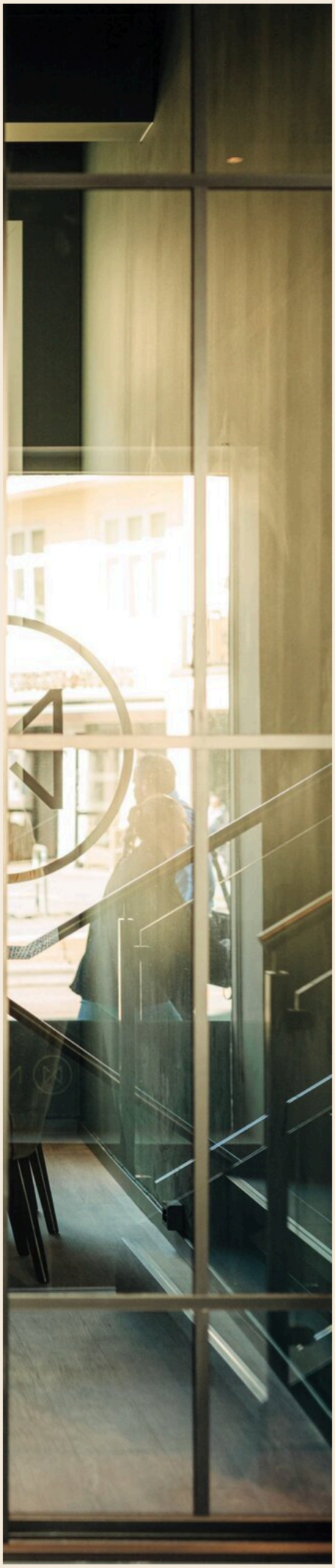


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0301/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 5 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 326, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 334, snr 28 (ideell andel 1/35) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834