

Elmholt allé 2



Velkommen til

Elmholt allé 2



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Harbitzalléen/Skøyen

Flott 3-roms hjørneleil. - Markterrasse på 45 kvm. - Garasjeplass - Oppussing/modernisering - Trappefri adkomst - Stille

Prisantydning	5 750 000,-
Fellesgjeld	93 350,-
Omkostninger	147 420,-
Totalpris	5 990 770,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 007,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Ansvarlig megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Elmholt Allé 2 og Harbitzalléen, rett ved Harbitz torg - Det perfekte utgangspunkt for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til grøntarealer, samtidig med "alt" like utenfor døren.

- Opprinnelig stor 2-roms, i dag innredet med to soverom
- Hjørneleilighet
- Moderniseringsbehov/oppussingsobjekt med stort potensial
- Selveier med rimelige felleskostnader som bla.a. inkluderer garasje og internett/kabel m.m.
- Garasjeplass i kjeller medfølger
- Herlig markterrasse på hele 45 kvm.
- Trappefri adkomst
- Store, gode rom med mange innredningsmuligheter
- Svært god planløsning
- Store vindusflater
- Bodplass på totalt 9 kvm.
- Glimrende utleieobjekt
- Umiddelbar nærhet til trikk og buss
- Kort vei til Skøyen stasjon med utvidet kollektivtilbud
- Frognerparken innen kort gangavstand

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, bad/wc, stue med utgang til terrasse.
BRA-e: 9 kvm. Én utvendig bod på ca. 4 m² og én kjellerbod på ca. 5 m².
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 45 kvm. Markterrasse.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Elmholt Alle 2



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Elmholt Alle 2



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Elmholt allé 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0045/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 2, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 335, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 335, snr 1 (ideell andel 1/41) i Oslo kommune

Selger
Lundstrøm AS

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
93 350,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 843 350,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 990 770,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 003 470,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, bad/wc, stue med utgang til terrasse.
BRA-e: 9 kvm. Én utvendig bod på ca. 4 m² og én kjellerbod på ca. 5 m².
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 45 kvm. Markterrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Dagens planløsning avviker fra byggemeldt, godkjent tegning. Det er satt opp lettvegg på kjøkkensiden der soverom er etablert. Tiltaket er ikke byggemeldt. Videre bruk er kjøpers ansvar/risiko.

Innhold

Leiligheten har planløsning bestående av entré, kjøkken, to soverom, bad/wc, stue med utgang til terrasse. Leiligheten disponerer én utebod på ca. 4 m² og én kjellerbod på ca. 5 m².

Standard

Kjøkken: Lys grå kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkken innredningen er normalt godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Varmtvannsbereder fra 2018 på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Bad: Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det en hel servantplate med to servantarmaturer, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er antatt støpejern og plastavløpsrør. Mekanisk avtrekk.

-3-stavs parkett på gulvene.
-På veggene er det malt glassfiberstrie.
-Malte takoverflater. Takhøyden er 268 cm.
-Vinduer med 2-lags glass produsert i 1997.
-Hvite formpressede innerdører.
-Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1997.
-Brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.
-Terrasse/platting på cirka 45 m² med utgang fra stuen. Deler av terrassen er med betongheller.
-Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteluker på soverommene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vinduer og dører: Alder (isolerglass over 30år) og risiko for at vindusglass punkterer. Noe bruksslitasje på vinduskarmer, entredør og terrassedør.
-Etasjeskille og gulv på grunn: Gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Avløpsrør: Fra byggeåret. Nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
-Vannledninger: Fra byggeåret. Nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

-Elektrisk: Manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
-Overflater våtrom (Bad/wc): Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Svertesopp i fuger og silikonskjøter noen steder. Silikonen sprekker opp i skjøtene noen steder.
-Membran, tettesjikt, sluk: Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Økt risiko for lekkasjer.
-Vegger: Ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Bruksslitasje og en del skruehull.
-Tak: Ikke blitt vedlikeholdt på en stund.
-Innedører: Noe bruksslitasje enkelte steder. Døren til stuen subber noe i rammen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Balkong, terrasse, platting: Råtesader i plattingen og treverket har råtnet opp.
-Gulv: Ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Stor bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen løse parkettbord. Fuktmerker i parketten noen steder.

Øvrige bygningsdeler har fått TG1.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagt tilstandsrapport nøye for et komplett bilde av boligens standard.

Parkering

Én biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg (plass nr. 33), samt gjesteparkering. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i Elmholt Allé 2 og 4.

Elektrisk kjøretøy, elbil eller hybrid skal kun lades via den infrastruktur sameiet har satt opp. Den enkelte sameier får tilgang ved sin garasjeplass ved å kontakte Lefdal Installasjon for avtaleinngåelse og montering av Zaptec ladeboks. Sameier inngår også avtale med leverandørens administrasjons-og betalingsystem(SmartCharge).

Prisen er iht sameiets avtale med leverandøren. Ved ettermontering av ladeboks vil et påslag tilkomme. Det må også tas høyde for prisjusteringer iht KPI ved ettermontering."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Boligblokk oppført i 1997. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og plater. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget). Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår. Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår. Slett ytterdør.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap med frys, oppvaskmaskin og komfyr.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Elektrisk oppvarming, varmekabler i stuen og på baderom.

Det er ikke montert panelovner. Det er ikke testet om varmekablene virker.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk foreligger ikke da boligen har vært utleid i lenger tid.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 007,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett/kabel-tv, nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, revisjon/forretningsførsel/styrehonorar, vaktmester/renholdstjenester, felles byggforsikring og løpende drift/vedlikehold.

Herav fordelt:

Nedbetaling lån kr 847,34

Felleskostnader garasje kr 99,-
Felleskostnader kr 2 603,72
Kabel-TV/internett kr 457,41

Se komplett årsmelding med regnskap for nærmere beskrivelse for hva som dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring og fremtidig eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 406 848,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 627 393,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Elmholt Boligsameie VIII, orgnr. 983569641

Om sameiet

Sameiet består av 41 seksjoner. Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 sportsbod i garasjekjeller eller underetasjen.

Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.
Som det fremgår av den utarbeidede utomhusplanen, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk rundt området. Det tillates inngjerding av området forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for Ragnar Evensen AS for hele området. Inngjerding utover dette tillates ikke. Eventuell uenighet om fastsettelse av grenser, vil avgjøres med endelig virkning av styret. Vedlikehold av området – herunder innkjøp av planter og lignende, er den enkelte sameiers ansvar alene. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten skal styret varsle sameieren om at fortsatt mislighold gir styret rett til å kreve utgifter til vedlikehold dekket av sameieren.

I 2024 ble det prioritert å sikre god likviditet og bygge opp en buffer. Nedenfor en oversikt over øvrige oppgaver som ble gjennomført: Ny avtale er inngått med Telia for 3 år. Dette sikret høyere hastighet og lavere kostnader både for sameiet og brukerne. Etter observasjon av rotter i ytterveggen i Elmholt Alle 2, har Pelias Skadedyrkontroll gjennomført omfattende tiltak for å redusere rotteplager i sameiet. Beboerne er bedt om å unngå alt som kan tiltrekke rotter og melde fra til styret dersom rotter observeres i boder og vegger. Etter to innbrudd til garasjen via trappeoppgangene er branndører som skal være mer innbruddssikre montert. Boddører og dør til vaskerom er erstattet. Det er byttet til LED-lys i de lave utelampene ved gangstier og i atriet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 93 350,-pr. 08.09.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537041659
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 4 902 026,00
Innfrielsesdato: 01.11.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Andel fellesgjeld betjenes og nedbetales månedlig via via felleskostnadene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 402 125,-

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 39 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Endringer gjeldende fra 1.1.2025: Felleskostnader økte med 9,4%. TV/internett redusert med 3,5%. Lånekostnad økte med 1,6%.

Styret opplyser 16.09.2025 om at det ikke er planlagt større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. Det diskuteres om betongvegger i garasjen skal males. Dette er ikke besluttet, men det vil eventuelt gå på driftsbudsjettet. Budsjettmøte vil bli avholdt i oktober, hvorav verken felleskostnader eller fellesgjeld planlegges å øke.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad bør påregnes.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 86609947

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 893 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt med store grønne lunger med gressplen og beplantning, samt asfalterte/brosteinsbelagte interne stikkveier.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for boligblokk Elmholt allé 2-4 datert 15.12.1997. Videre foreligger det ferdigattest for fasadeendring i Elmholt allé 2 datert 18.10.2006.

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er laget ett ekstra soverom ved siden av kjøkkenet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Abbediengveien 21 - Tilbygg til enebolig - Innbygging av eksisterende uteplass - Etablering av ny uteplass med espalier
Saksnummer: 201009480 - Byggesak
Mottatt sak: 21.07.2010
Status: Tillatelse gitt

Elmholtveien 10 - Tilbygg og påbygg
Saksnummer: 202116230 - Byggesak
Mottatt sak: 15.10.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Elmholtveien 12 - Oppføring av garasje
Saksnummer: 202460605 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i nærområdet:

Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering
Saksnummer: 202316049 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.11.2023

Harbitzalléen 2B - utarbeidelse av planforslag - Bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting
Saksnummer: 202459094 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.08.2024

Harbitzalléen - Gateopprustning og sykkeltilrettelegging - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202307652 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.05.2023

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/30/335/2:
25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1 - 46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1-72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:321 Snr:1-66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:1-56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:1-14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:328 Snr:1 - 11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1 -15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:1 - 28
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2025 - Dokumentnr: 1065843 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

24.11.1997 - Dokumentnr: 73420 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/4311

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:1 -14

Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har inngående kunnskap om eiendommen da han selv aldri har bebodd eiendommen. Seksjonen har vært utleid i hele eiers eiertid.

Dagens planløsning avviker fra byggemeldt tegning. Det er satt opp lettvegg på kjøkkensiden der soverom er etablert. Tiltaket er ikke byggemeldt. Videre bruk er kjøpers ansvar/risiko.

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.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 16.09.2025: "Leiligheten har et uteområde som er utvidet fra opprinnelig stand. Utvidelsene pluss gjerde/port er såvidt jeg vet utført av eier/leier i sin tid og er eiers ansvar. Tidligere leietaker holdt porten låst. Vanskeliggjorde tilgang for bl.a. vaktmester samt Pelias som vedlikeholder åtestasjoner mot rotter."

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 798,- 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 25. september 2025

Ansvarlig megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Elmholt allé 2

Elmholt allé 2

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	7 min 🚗 4.2 km

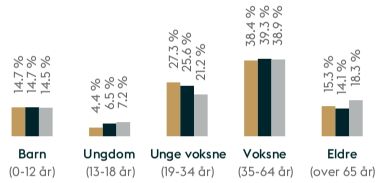
Offentlig transport

Abbediengen	Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
Hoff	Linje 40	6 min 🚶 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 🚶 0.7 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	18 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.5 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	6 min 🚶 0.4 km
Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

⚽ Ullern videregående	15 min 🚶
⚽ Bestum skole	17 min 🚶
SATS Hoff	8 min 🚶
SATS Sjølyst	18 min 🚶

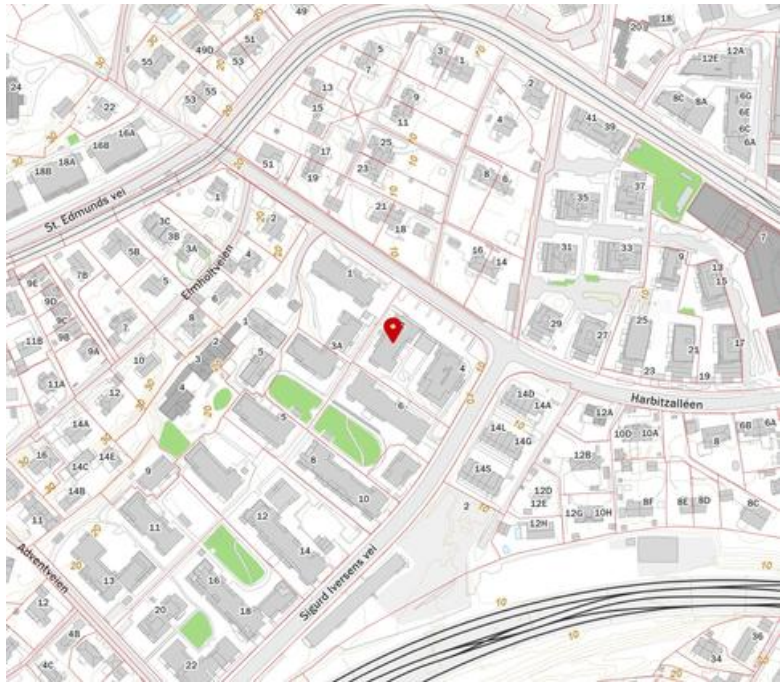
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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




Abbediengen


BHTZ
coopmega


1,5 km
Bestumkilen
via Skøyen
Hoffselva
Strømsdammen 7,7 km.
VIA MAKRELLBEKKEN, HOVSETERDALEN, GRINDBAKKEN SKOLE
TURVEI A3
Frognerparken 1,4 km
Pilegrimsleden
The Pilgrim Path - Der Pilgerweg
Pilegrimsleden
The Pilgrim Path - Der Pilgerweg
Oslo kommune
TURVEI
Holmenkollen 5,3 km
via Smestad og Midtstuen

Elmholt allé 2
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1997
BRA: 73 m^2
BRA-i: 64 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	10	2	0

Supertakst
GNR: 30 BNR: 335 SNR: 2

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Elmholt allé 2
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35446

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er råtesader i plattingen og treverket har råtnet opp.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å fjerne eksisterende treplatting, og legge ny.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er stor bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen løse parkettbord. Fuktmerker i parketten noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det er noe bruksslitasje på vinduskarmer, entredør og terrassedør.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av vinduer og dører må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på leilighetens lengde mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avløpsrør

Oppsummering
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG 2 pga: Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering
Det er fordelerskap på det ene soverommet.

Det er stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en membran oppkant ved dør terskelen på cirka 2 cm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er svertesopp fuger og silikonskjøter noen steder. Silikonen sprekker opp i skjøtene noen steder.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fjerne svertesoppen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Vegger

Oppsummering
Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er bruksslitasje på veggene, og det er en del skruehull.

Anbefalte tiltak
Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Tak

Oppsummering
Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering
Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Døren til stuen subber noe i rammen.

Anbefalte tiltak
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er laget ett ekstra soverom ved siden av kjøkkenet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2025

Rapportdato
9.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lundstrøm AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elmholt allé 2, 0275 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **30** Bruksnr: **335** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1997**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Skøyen i Oslo. Fellesområdene er grønne og trivelig, med flere lekeplasser og ballbaner i kort gangavstand. Harbitz Torg ligger i umiddelbar nærhet hvor du bl.a. kan finne Coop Mega, apotek, frisør og ulike spisesteder.

Bygdøy ligger også i gang- og sykkelavstand, med museer, turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika.

Boligen har ikke vårt oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Det er elektrisk oppvarming, varmekabler i stuen og på baderom. Det er ikke montert panelovner. Det er ikke testet om varmekablene virker.

1 biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg, plass 33. Gjesteparkering. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk oppført i 1997. Bærende konstruksjoner i betong og stål.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Etasjeskillere av betong.
Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og plater.
Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår. Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår. Slett ytterdør.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	64	9	0	45
Totalt m²	**73**	**64**	**9**	**0**	**45**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Entre, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, stue med utgang til terrasse.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 utebod på ca. 4 m2.

1 kjellerbod på ca. 5 m2

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse/platting på cirka 45 m² med utgang fra stuen. Deler av terrassen er med betongheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Det er råtesader i plattingen og treverket har råtnet opp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å fjerne eksisterende treplatting, og legge ny.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1997. Terrassedør meds 2-lags glass produsert i 1997. Brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er noe bruksslitasje på vinduskarmer, entredør og terrassedør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av vinduer og dører må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på leilighetens lengde mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Lys grå kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkken innredningen er normalt godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er laget ett ekstra soverom ved siden av kjøkkenet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på boligblokk - Elmholtalle 2-4, fra 2015. Videre foreligger det ferdigattest på Elmholt alle 2, fra 2006 og brukstilltelse på boligblokk - Elmholt alle 2-4, fra 1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt støpejern og plastavløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). TG 2 pga: Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Det er fordelerskap på det ene soverommet. Det er stoppekran i fordelerskap. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2018	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteluker på soverommene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en membran oppkant ved dør terskelen på cirka 2 cm.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Det er svertesopp fuger og silikonskjøter noen steder. Silikonen sprekker opp i skjøtene noen steder.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fjerne svertesoppen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det en hel servantplate med to servantarmaturer, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv





Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig **TG-3**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er stor bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Noen løse parkettbord. Fuktmerker i parketten noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt glassfiberstrie.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er bruksslitasje på veggene, og det er en del skruehull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 268 cm.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Døren til stuen subber noe i rammen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lundstrøm, Steinar	9578-5998-4-2452210	2025-09-10 10:29:43

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
23-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 2, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Lundstrøm AS v/ Steinar Lundstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86609947
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeider siden leiligheten var ny

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?
Nei

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?
Nei

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

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Ekstra soverom bygget

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.
Ja

Beskriv: Har vært rotter i området. Sameiet har tatt ansvaret og brukt spesialister og iverksatt tiltak.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport sept 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - sept 2025

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

Nei

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

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: 23-0045/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lundstrøm, Steinar	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Lundstrøm, Steinar

Signicat

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

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

Deres ref.: 23-0045/25 . Vår ref.: 5298-1-02 Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Viii Sameie
Organisasjonsnr:	983569641
Seksjonseier:	Lundstrøm As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Elmholt Alle 2, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	30
Bnr.	335

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 86609947.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 9,4% TV/internett reduseres med 3,5% Lånekostnad øker med 1,6% Endringene gjelder fra 1.1.25
Garasjeplass følger seksjonen ved salg. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 335, ideell 1/41 andel av snr 1). UNNTAK: seksjon nr 3 har ikke plass, og seksjon nr 42 har to plasser. Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, tlf 63 89 59 20. Bestillingsmal ligger på www.servicegruppen.no. Ved utleie av seksjon skal styret informeres. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537041659
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	4 902 026,00
Innfrielsesdato:	01.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 007,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling lån	847,34	
Felleskostnader garasje	99,00	
Felleskostnader	2 603,72	
Kabel-tv	457,41	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	493,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 542,-
Annen formue:	21 306,-
Gjeld:	95 477,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537041659
Restsaldo:	93 350,42
Kapitalkostnader:	806,73

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 93 350,42,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Johansen, e-post: elmholt8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5298
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5298

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
De som eventuelt skulle måtte stemme analogt, kan levere stemmeseddel i postkassen til styreleder Inger Johansen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Elisabeth Dahl og Bjørn Erik Madsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5298 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5298 Elmholt VIII Sameie.pdf

Sak 5

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 6

Innkomne forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På hele Elmholtområdet er det innført båndtvang for hund hele året. Skilting er satt opp. Alle sameiene er bedt om å ha felles tekst i sine husordensregler. For vårt sameie betyr det at eksisterende husordensregel pkt 8 strammes inn slik at betegnelsen «vanlig båndtvang for hund" erstattes med: "båndtvang for hund»

Styrets innstilling

Husordensregel nr. 8 endres til:

Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund. Avføring skal taes opp.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak godkjennes

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer er på valg for ett år. Ett varamedlem, Nina Dahl, ønsker ikke gjenvalg, de øvrige ønsker å stille. Karen Danbolt ønsker å stille til valg som varamedlem. Johan Drægebø, som flyttet inn i Elmholt Allé 2 i sommer, er innstilt til valg som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Inger Johansen

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

- Johan Drægebø
- Lars Erik Opøien

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

- Bjørn Erik Madsen
- Karen Danbolt

Styrets årsrapport

I 2024 ble det prioritert å sikre god likviditet og bygge opp en buffer. Nedenfor en oversikt over øvrige oppgaver som ble gjennomført:

- Ny avtale er inngått med Telia for 3 år. Dette sikret høyere hastighet og lavere kostnader både for sameiet og brukerne
- Etter observasjon av rotter i ytterveggen i Elmholt Alle 2, har Pelias Skadedyrkontroll gjennomført omfattende tiltak for å redusere rotteplager i sameiet. Beboerne er bedt om å unngå alt som kan tiltrekke rotter og melde fra til styret dersom rotter observeres i boder og vegger.
- Etter to innbrudd til garasjen via trappeoppgangene er branndører som skal være mer innbruddssikre montert. Boddører og dør til vaskerom er erstattet.
- Det er byttet til LED-lys i de lave utelampene ved gangstier og i atriet

Det foreligger ingen større prosjekter i 2025. Styret vurderer å male vegger i garasjen, automatiske døråpnere og skifte ut ringeklokkepanel. Styret informerer når beslutning eventuelt tas. Det vil fortsatt være en prioritet å sikre god likviditet og bygge opp en buffer.

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 307 540	2 072 100	2 308 000	2 449 200
Andre inntekter	3	34 071	47 386	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 341 611**	**2 119 486**	**2 328 000**	**2 469 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 165	-9 165	-9 165	-14 000
Styrehonorar	5	-60 000	-65 000	-65 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 905	-89 303	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-4 370	-116 968	-16 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-197 791	-863 254	-345 000	-556 000
Forsikringer		-137 829	-212 888	-129 150	-155 000
Kommunale avgifter	9	-453 225	-388 516	-457 000	-530 000
Energi/fyring		-58 610	-60 796	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 695	-231 693	-244 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-325 726	-247 747	-246 500	-308 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 569 315**	**-2 293 328**	**-1 672 315**	**-2 058 700**
DRIFTSRESULTAT		**772 296**	**-173 842**	**655 685**	**410 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 882	51 797	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-396 053	-349 315	-398 000	-386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-370 171**	**-297 518**	**-383 000**	**-371 000**
ÅRSRESULTAT		**402 125**	**-471 360**	**272 685**	**39 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-471 360		
Reduksjon udekket tap		402 125	0		

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 164
Forskuddsbetalte kostnader		52 823	60 709
Driftskonto OBOS-banken		378 436	190 861
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22 500
Sparekonto OBOS-banken		724 668	627 813
SUM OMLØPSMIDLER		**1 155 927**	**907 047**
SUM EIENDELER		**1 155 927**	**907 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 929 233	-4 331 358
SUM EGENKAPITAL		**-3 929 233**	**-4 331 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 013 698	5 141 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 013 698**	**5 141 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 416	8 782
Leverandørgjeld		4 898	15 652
Skyldige offentlige avgifter		0	28 845
Påløpte renter		33 083	32 996
Påløpte avdrag		0	10 745
Annen kortsiktig gjeld	15	6 065	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 462**	**97 167**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 155 927**	**907 047**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Inger Johansen /s/ Karen Danbolt /s/ Lars Erik Opøien /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	1 499 928
Nedbetaling lån	525 684
Kabel-TV	233 208
Felleskostnader garasje	48 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 307 540**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm El-bil	33 966
Diverse	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 071**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Koordinator Elmholt Sameiene	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 165**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 370**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 166
Drift/vedlikehold elektro	-1 360
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 509
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 505
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-197 791**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-322 117
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-130 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-453 225**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 015
Vaktmestertjenester	-206 228
Renhold ved firmaer	-90 840
Andre fremmede tjenester	-970
Trykksaker	-47
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-3 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-325 726**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	739
SUM FINANSINNTEKTER	**25 882**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-396 014
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	**-396 053**

NOTE: 13
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: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Opprinnelig 2015	-5 970 000	
Nedbetalt tidligere	828 762	
Nedbetalt i år	127 540	
		5 013 698
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**5 013 698**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-6 065
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 065**

Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 5298 **Selskapsnavn:** ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Elisabeth Dahl og Bjørn Erik Madsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Innkomne forslag

Styrets forslag til vedtak godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Inger Johansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Johan Drægebø
- [ ] Lars Erik Opøien

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bjørn Erik Madsen
- [ ] Karen Danbolt

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

Organisasjonsnummer: 983569641
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Nina Elisabeth Dahl og Bjørn Erik Madsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag

På hele Elmholtområdet er det innført båndtvang for hund hele året. Skilting er satt opp. Alle sameiene er bedt om å ha felles tekst i sine husordensregler. For vårt sameie betyr det at eksisterende husordensregel pkt 8 strammes inn slik at betegnelsen «vanlig båndtvang for hund" erstattes med: "båndtvang for hund»

Styrets innstilling
Husordensregel nr. 8 endres til:

Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund. Avføring skal taes opp.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til vedtak godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer er på valg for ett år. Ett varamedlem, Nina Dahl, ønsker ikke gjenvalg, de øvrige ønsker å stille. Karen Danbolt ønsker å stille til valg som varamedlem. Johan Drægebø, som flyttet inn i Elmholt Allé 2 i sommer, er innstilt til valg som nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Johansen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Johansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Drægebø (22 stemmer)
Lars Erik Opøien (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Drægebø
Lars Erik Opøien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Danbolt (22 stemmer)
Bjørn Erik Madsen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karen Danbolt
Bjørn Erik Madsen

Protokollen signeres av

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Nina Elisabeth Dahl /s/

Protokollvitne 2: Bjørn Erik Madsen /s/

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie VIII

tilpasset og vedtatt i årsmøte 19. april 1999 og med endringer 24. april 2007
i medhold av lov omeierseksjoner av 23 mai 1997 nr 21
Endret på ordinært årsmøte 07.04.2014, 21.04.2015 og 19.04.2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 12.03.2019.

§ 1 Sameiets navn – hva sameiet omfatter

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie VIII". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 335 på Skøyen i Oslo.

§ 2 Antall seksjoner – sameiebrøk

Sameiet består av i alt 41 seksjoner hvor fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

§ 3 Garasjer, el-biler og kjellerboder

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 sportsbod i garasjekjeller eller underetasjen, unntatt seksjon 6002 som ikke har noen av delene, mens seksjon 6406 har to av hver. Parkeringsplassen og sportsboden 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.

Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i Elmholt Allé 2 og 4.

Elektrisk kjøretøy, elbil eller hybrid skal kun lades via den infrastruktur sameiet har satt opp. Den enkelte sameier får tilgang ved sin garasjeplass ved å kontakte Lefdal Installasjon for avtaleinngåelse og montering av Zaptec ladeboks. Sameier inngår også avtale med leverandørens administrasjons-og betalingsystem(SmartCharge).

Prisen er iht sameiets avtale med leverandøren. Ved ettermontering av ladeboks vil et påslag tilkomme. Det må også tas høyde for prisjusteringer iht KPI ved ettermontering."

§ 4 Det ordinære årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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.

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

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 – åtte - og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet.

For at forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport 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.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. 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.

Ekstraordinært årsmøte innkalles som ordinært årsmøte, men kan i særlige tilfeller innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. For øvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt den passer.

§ 6 Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

1. Endring av vedtektene med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
2. Ombygging , påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
7. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.
8. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 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 Sameiestyre

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet blant sameierne, og består av:

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

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

§ 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.

Etter hver styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboerne om saker av felles interesse.

§ 10 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til 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 tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

§ 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 å melde salg av sin seksjon til styret.

Den som leier ut sin seksjon plikter umiddelbart å underrette styret om bortleien, med opplysning om leierakers navn. Utleier er ansvarlig for at leieren følger vedtatte husordensregler og oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 12 Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Seksjonseiers ansvar for vedlikehold inkluderer blant annet innvendig vedlikehold av dører og vinduer som utgjør skillet mellom egen seksjon og fellesarealet.

Alle som har varmtvannsberedere som er eldre enn 15 år oppfordres til å skifte denne. De sameiere som ikke følger oppfordringen må selv overta ansvaret for sameiets egenandel ved forsikringssaker forårsaket av varmtvannsbereder. Eier må også være beredet til å dekke sameiets forkortede skadeutbetaling grunnet mangel på vedlikehold.

Den ytre vedlikeholdsplikten påhviler sameiet og omfatter blant annet **(i)** tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner og (ii) utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av dører og vinduer som utgjør skillet mellom hver enkelt seksjon og fellesarealet. Bygningsmessige endringer som foretas av den enkelte seksjonseier, som for eksempel flislegging på balkong, må utføres forskriftsmessig. Skader som måtte oppstå som følge av feil eller mangler ved slike arbeider, må dekkes av seksjonseier selv.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedringer, reparasjoner/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameierens regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v., må alltid godkjennes av styret.
Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v

§ 13 Fellesutgifter

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

§ 14-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

§ 14-2 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 fravikelse 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 tvangssalg 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 gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 og 27.

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Utfyllende bestemmelser

Det tilligger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordens-regler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

§ 18 Utomhusområdene – bruk og vedlikehold

Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

Som det fremgår av den utarbeidede utomhusplanen, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk

rundt området. Det tillates inngjerding av området forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for Ragnar Evensen AS for hele området. Inngjerding utover dette tillates ikke. Eventuell uenighet om fastsettelse av grenser, vil avgjøres med endelig virkning av styret. Vedlikehold av området – herunder innkjøp av planter og lignende, er den enkelte sameiers ansvar alene. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten skal styret varsle sameieren om at fortsatt mislighold gir styret rett til å kreve utgifter til vedlikehold dekket av sameieren.

Seksjon i enden av svalgangen har eksklusiv bruksrett til arealet foran sin seksjon på inngangssiden/svalgangssiden.

Øvrige områder, gangstier, veier og lignende som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet – og senere av alle sameiene som etableres innenfor Olsens Enke-området i fellesskap. Vedlikehold av disse områder blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameiebrøken legges til grunn for fordeling av kostnader.

§ 19 Diverse forpliktelser, tvisteforhold

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, gjelder for øvrige tilsvarende for disse.

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

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

§ 20 Ikrafttreden

Disse vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte 19 april 1999. Vedtektene trer i kraft straks.

HUSORDENSREGLER

FOR ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII.

Endringer på årsmøte 24.04.2007, 29.03.2012, 08.03.2017, 12.03.2019 og sameiermøte 27.04.2023. Sist endret på årsmøte 05.05.2025

1. Fellesarealene (uteområdene, garasjene, svalganger, fellesarealene ved bodene osv.) må av hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder. Sykler skal plasseres på egen garasjeplass eller på anviste plasser.

2. Enhver forsøpling av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Avfall skal emballeres og papp flatpresses og legges i søppelbeholderne. Avfall skal **ikke** oppbevares utenfor inngangsdørene og i korridorene. Hensatt avfall fjernes uten varsel for seksjonseiers regning. Reklame må ikke kastes ved postkassene.

3. Fellesdører til boder, garasjer og inngangsdører skal alltid være låst. Pass på at garasjedøren alltid går igjen.

4. Garasjeåpner skal ikke ligge i bilen. Hvis garasjeåpneren blir stjålet, skal det straks meldes fra til styreleder. Ny garasjeåpner bestilles pr e-post til styret og betales av den enkelte sameier.

5. Ekstra nøkler bestilles og betales av den enkelte sameier hos forretningsfører. (OBOS Eiendomsforvaltning AS)

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

7. Oppsetting/montering av ulike installasjoner på fellesarealer, fasade og tak krever skriftlig godkjenning av styret før montering/oppsetting.
Det er ikke tillatt med installasjoner som antenner, parabolantenner, varmepumper, montre, stativer o.l. Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverket. I det tilfelle der noe installeres uten styrets samtykke, må eier dekke kostnader med å få dette fjernet og tilbakestilt til forskriftsmessig/opprinnelig stand

8. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund.
Avføring skal taes opp.

9. Det skal vises hensyn ved selskapelighet og ved bruk av musikkanlegg. Dette gjelder også ute på balkongene. Ved planlagt støy skal beboer henge opp nabovarsel på oppslagstavlene. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det taes særlige hensyn for ikke å forstyrre naboene. Dette inkluderer musikkanlegg og andre støyende installasjoner som vaskemaskiner og tørketromler.

10. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. fra vinduer eller balkonger. Det anbefales å fjerne utetepper og syntetisk gress om vinteren, for å hindre fuktgjennomslag i betongdekkene.

11. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill, (**ikke** kullgrill).

12. Ringeklokke- og postkasseskilt skal være enhetlig - skrift og typemessig. Det skal ikke klistres lapper på disse. Nye beboere skal ha endret skiltene innen 3 uker. Ønsket tekst på ringeklokke sendes pr e-post til styret. Postkasseskilt bestilles og betales av hver enkelt sameier/fremleier. Bestillingsskjema fås av styret.

Alle skal sette opp navnskilt ved/på sine inngangsdører.

13. Markiser skal være av lik type – gul/lyse grå striper eller ensfarget grå (fargekode 407-151).

14. Vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på felles parkeringsplass.

15. Det skal vises stor aktsomhet ved bruk av heisen til annet enn persontransport. Det skal tas spesielt hensyn til sensorer og vektgrenser. Det samme gjelder utgangsdører og vegger

16. Som husordensregel gjelder også instrukser som styret finner nødvendig.

17. **Sameierne** er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt for sin husstand, fremleietakere og andre personer som er gitt adgang til boligen.

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
ELMHOLT ALLÉ 2

Dato: 05.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518658
8736772

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 335

Vi viser til bestilling av 20250905 for ELMHOLT ALLÉ 2.

GNR. 30 BNR. 335

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.09.1997.

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

3893 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

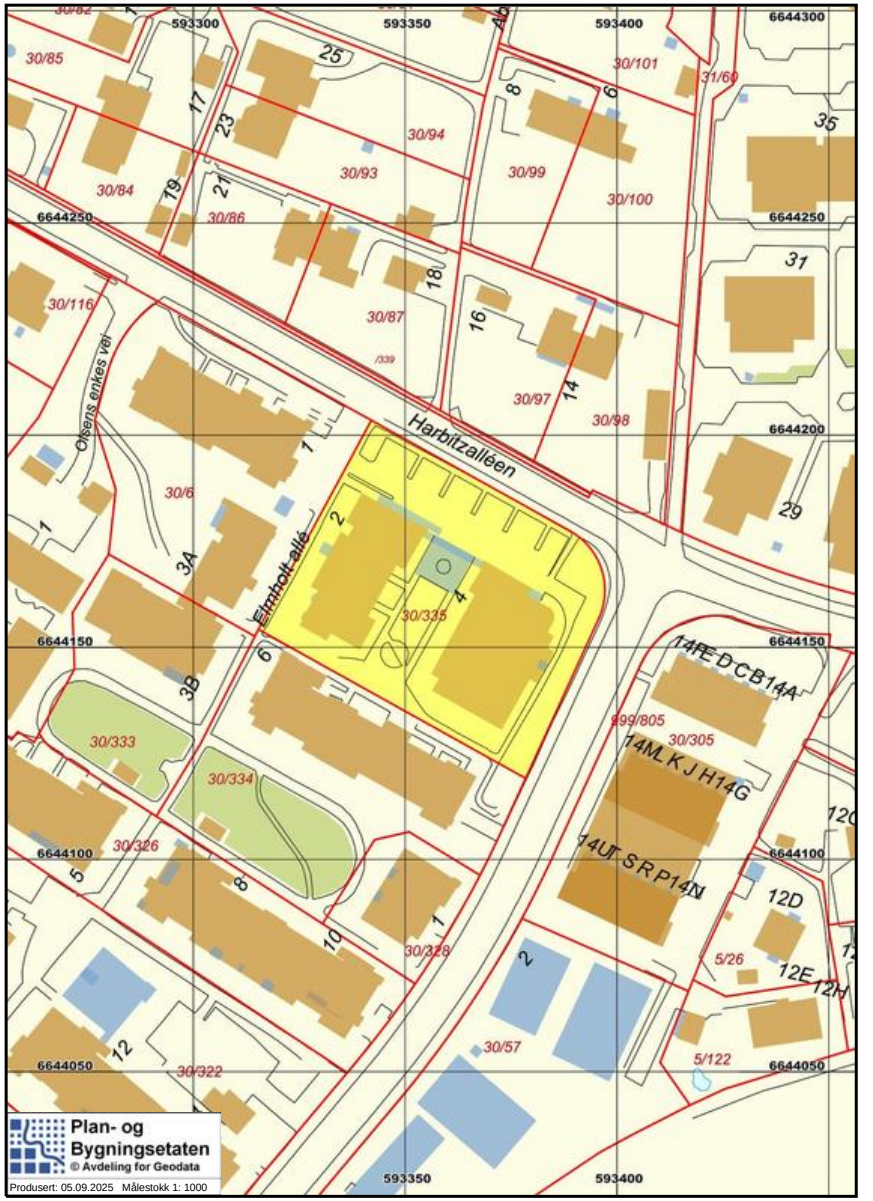
Kristin Tveit
Enhetsleder

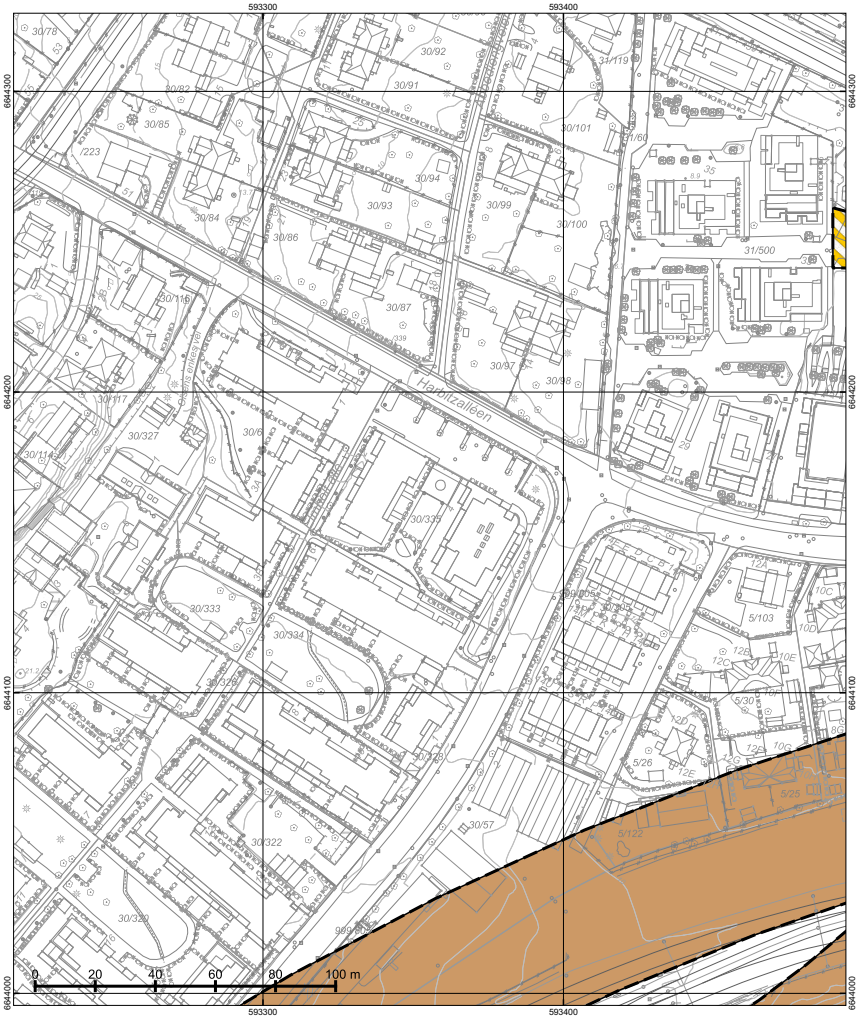
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

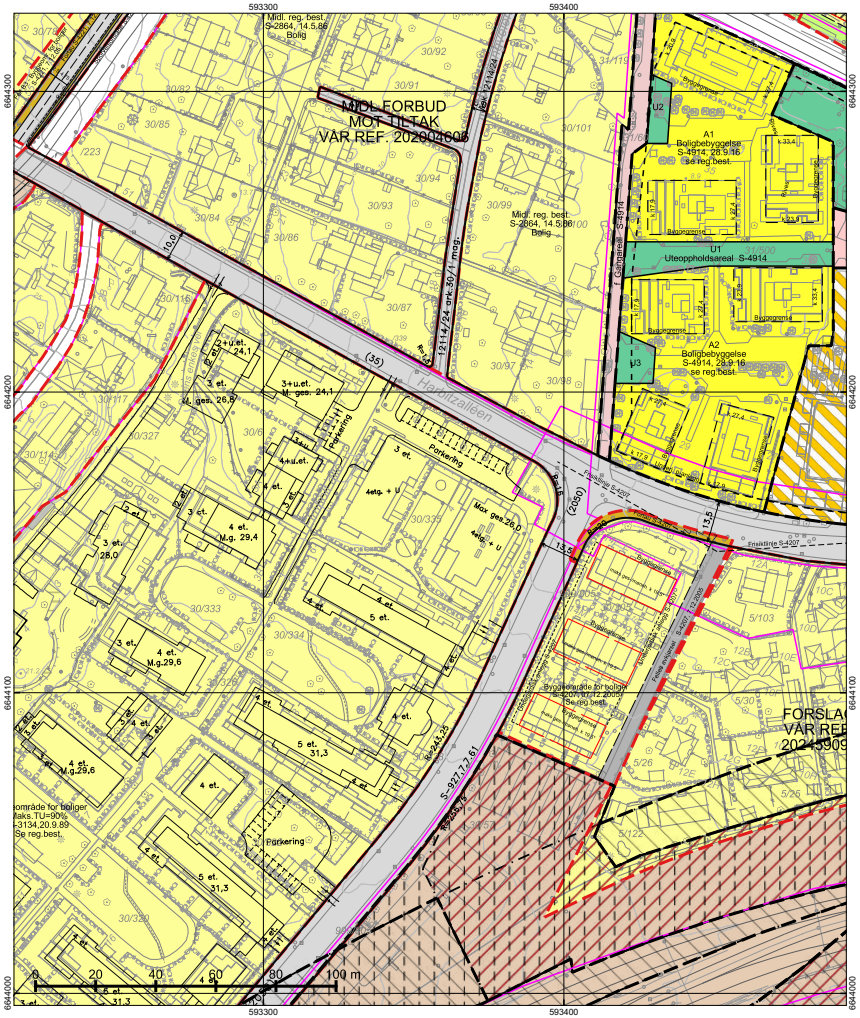
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331347/ 86518658
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/335

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: 08.09.2025
Bruker: Iks
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331347/ 86518658
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/335

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

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

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

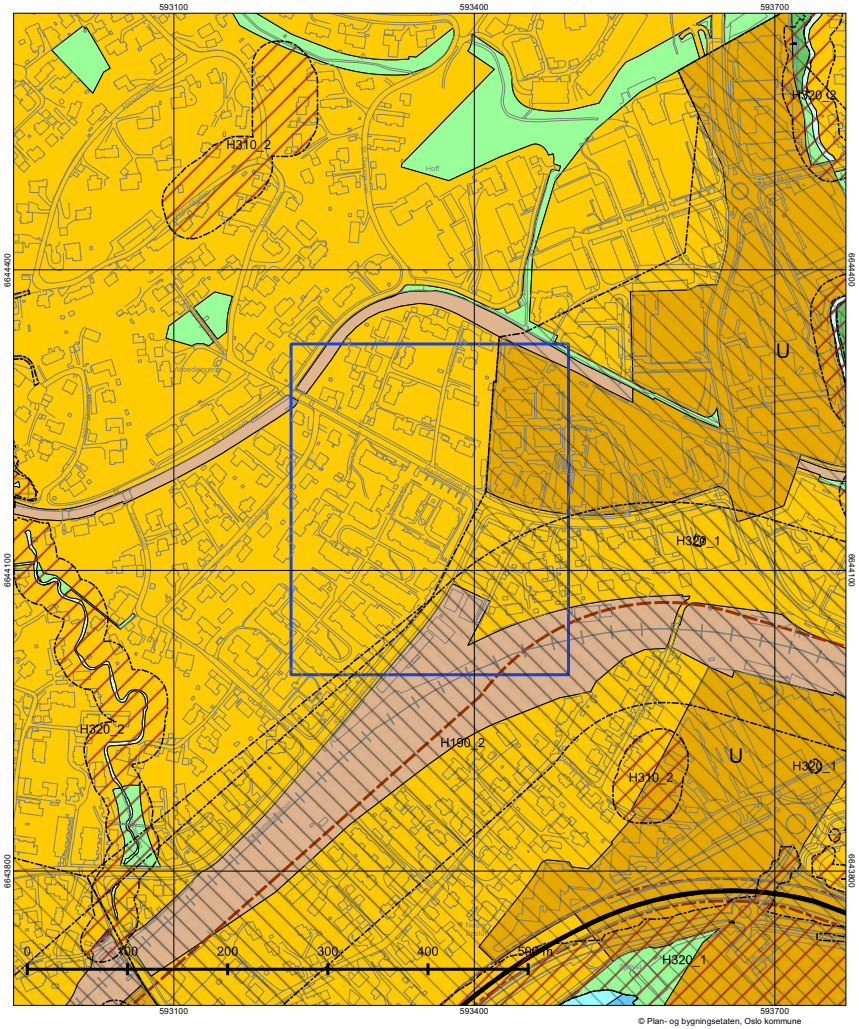
Dato: 08.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331347/ 86518658
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/335

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331347/86518658
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

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

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elmholt allé 2 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 30, bnr 335, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 335, snr 1 (ideell andel 1/41) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no