NORDVIK

Elmholt allé 12

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

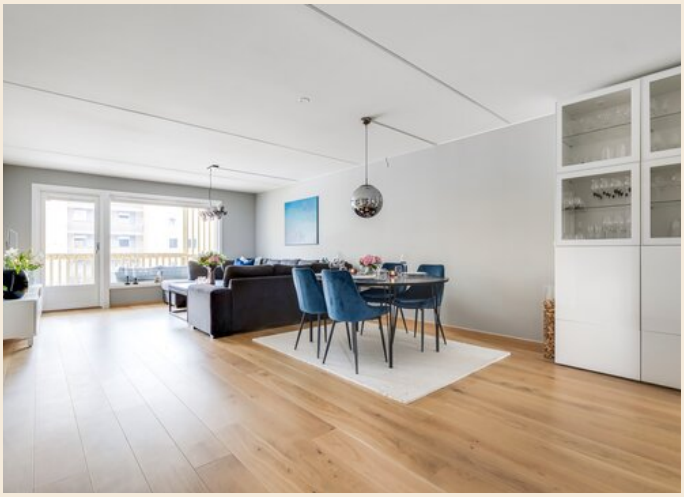
Elmholt allé 12

Innhold

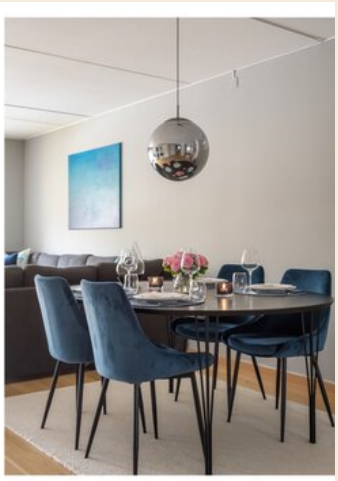
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Nabolagsprofil
8	Om boligen
16	Vedlegg
38	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.02.2026











Nøkkelinformasjon

Lekker, smakfull og gjennomgående 3-roms med høy standard - Solrik balkong på 11 kvm. - Heis - Garasjeplass - Stille

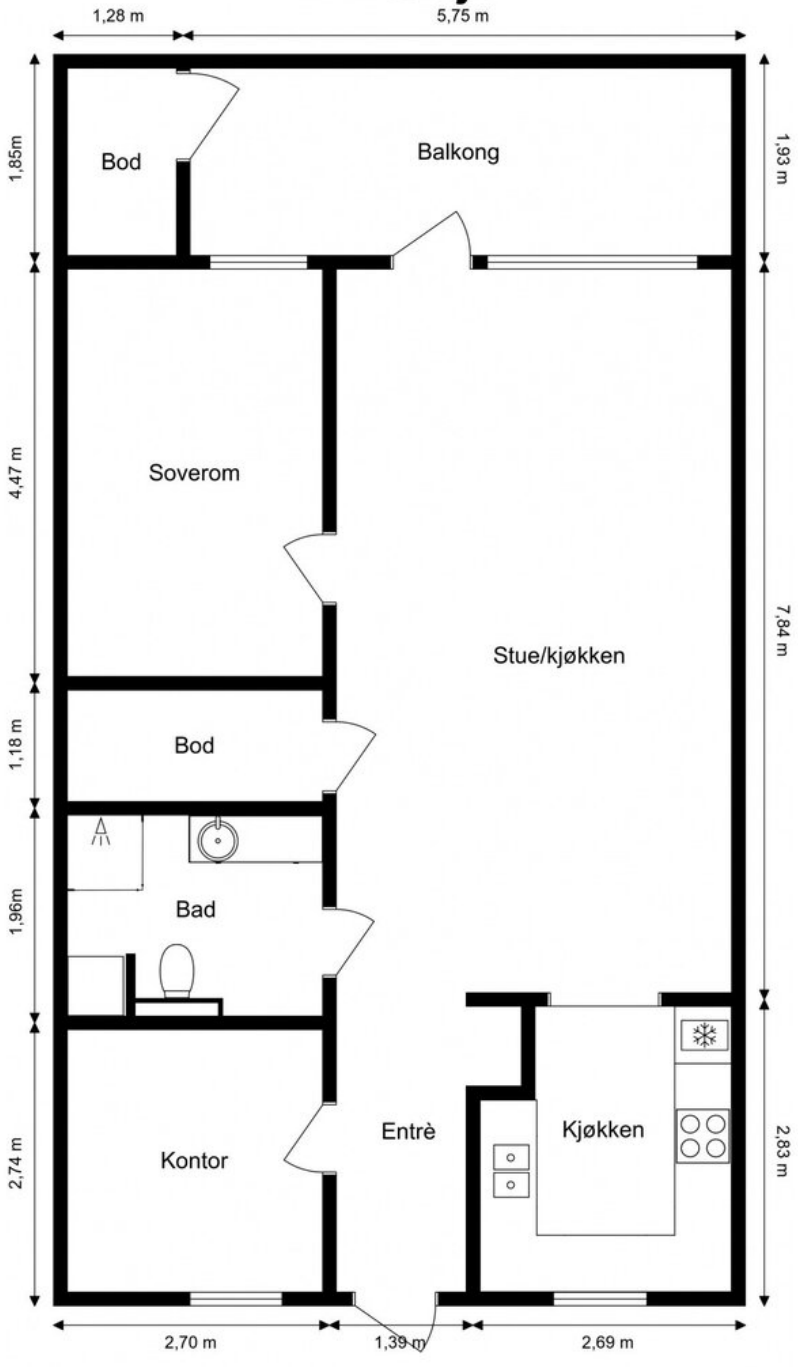
Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**224 800,-**
Totalpris	**9 162 254,-**
Fellesgjeld	**37 454,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 544,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Delikat 3-roms eierleilighet
Påkostet bolig med høy standard fra 2021/2022
Gjennomgående planløsning
Store, gode rom
Solfylt balkong på 11 kvm.
Vender mot stort og rolig gårdstun uten biltrafikk
Garasjeplass med mulighet billader
Godt med gjesteparkering
Heisadkomst fra garasjekjeller
Separerte soverom
Enstavs parkettgulv
Lekkert bad fra 2022
Innvendig bod, samt bod på balkong og i kjeller
Bilfritt, omkranset av grønne fellesarealer
Lave fellesutgifter og lite fellesgjeld
Svært attraktivt sameie og nabolag
Meget god intern beliggenhet i boligfeltet
Umiddelbar tilgang til alt det daglige, like utenfor
Flotte turområder og stort treningstilbud
Bred offentlig kommunikasjon (trikk, buss og tog)
Harbitz torg like utenfor døren
Kort vei til Skøyen og Frogner

Elmholt allé 12 0275 OSLO

2.Etasje



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

Elmholt allé 12

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 2.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	6 min 4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.2 km

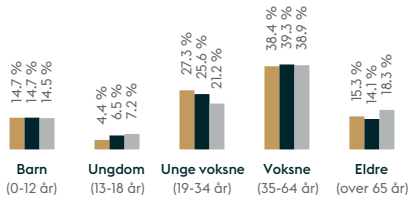
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

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

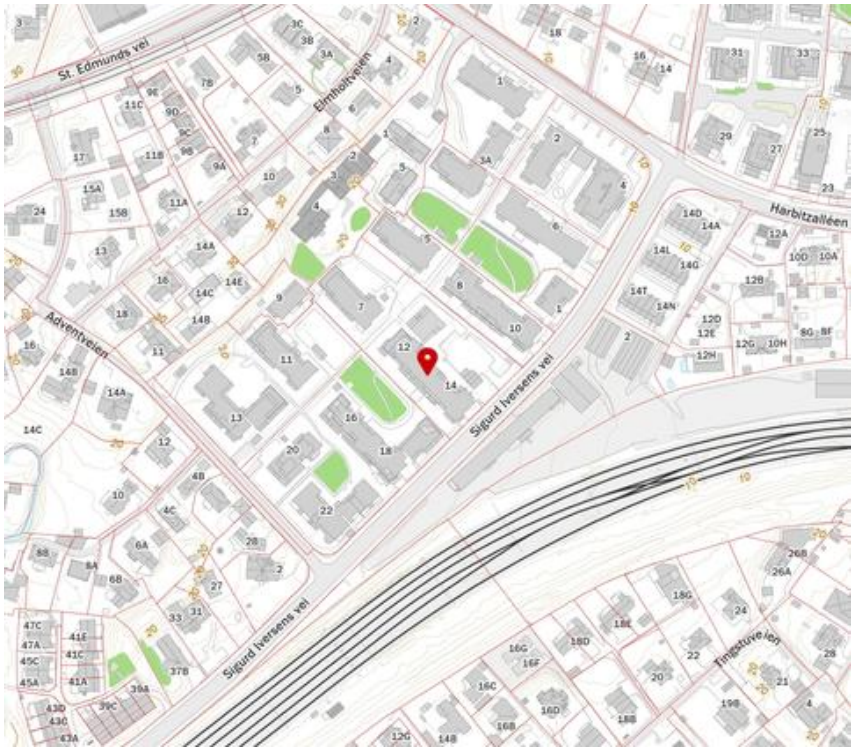
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0034/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 12, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 322, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elise Gangnes
Alexander Rebo

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)
37 454,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 937 454,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
223 420,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
224 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
237 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 162 254,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 175 254,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Samtlige innvendige rom er inkludert som BRA-I
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 kvm. bod på balkong og 5 kvm. bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens vegger er å anse som fellesarealer.

Innhold
Entré/gang, bad, innvendig bod, to gode soverom, hvorav ett innredet som stort hjemmekontor, samt stor åpen kjøkken/stueløsning med utgang til balkong med utvendig bod. I tillegg disponeres p-plass i garasje, samt kjellerbod.

Standard
Innvendige overflater fremstår i hovedsak oppgradert. Gulver er belagt med parkett, vegger og himlinger har malte flater, og innvendige dører og listverk er av nyere dato.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilasjon fra kjøkken skjer via ventilator med kullfilter.

Badet ble pusset opp i 2022 og har flislagte overflater på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjløsning og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra badet. Hulltaking er

utført i tilstøtende konstruksjon uten påvisning av unormale forhold.

Div. teknisk:
Vinduer og balkongdør er av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Ventilasjonen i leiligheten skjer hovedsakelig via naturlig tilluft gjennom ventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom.
Vann- og avløpsinstallasjoner er dels fra byggeår og dels oppgradert i forbindelse med senere arbeider.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap plassert i entré.
Varmtvannsbereder fra 2022.
Innvendige vannledninger på bad er utført i plast som rør-i-rør-system og er besiktiget i tilgjengelig rørskap.
Vannledninger til kjøkken er utført i kobber og vurderes som originale fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsrør til bad er av nyere dato ifbm. oppussing.

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler. Det er ikke gitt noen TG3.
-Vinduer utvendig.
-Utvendig dører.
-Balkong.
-Etasjeskille/gulv mot grunn.
-Vannledninger, avløpsrør.
-Kjøkkenavtrekk.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. tilstandsrapport vedlagt komplett salgsoppgave og er ikke uttømmende.

Parkering
Med leiligheten medfølger det en parkeringsplass i felles, lukket anlegg. Sameiet har avtale med ladeboks-leverandør for tilkobling av elbil-lader. Dette må ny eier selv bekoste ved ønske/behov.

Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader og utgjør kr. 100,-. Megler sørger for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 322 ideell 1/66 andel av snr 1).

Sameiet har også gjesteparkering. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Bygningen er oppført på midten av 1990-tallet og inngår i et større boligkompleks oppført i bærende betongkonstruksjoner og støpe etasjeskillere. Fasader, balkonger og felles konstruksjoner fremstår som typiske løsninger for bygningens oppføringsperiode.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Seksjonen kan leies ut. Ved utleie skal styret orienteres.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming av boligen. Elektriske varmekabler på bad. Egen varmtvannstank fra 2022.

Informasjon om strømforbruk
Eier har hatt et totalt strømforbruk på ca. 7.100 kwt. fra januar til desember 2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 544,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv (grunnpakke Telia), generell drift og vedlikehold, betjening/nedbetaling andel fellesgjeld, felles gårdsforikring, strøm i fellesarealer, felles renhold (trappevask), kommunale avgifter, forretningsførsel/revisjon m.m.

Selger betaler et tillegg på kr. 259,-/mnd. for internett.

Felleskostnader økte med 10% fra 01.02.2026.
Parkeringsplassen blir belastet med kr. 100,-/mnd og er ikke medregnet ovennevnte beløp.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

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

Eiendomsskatt
Kr 405,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten for 4. termin i 2025 er kr. 101.25,- og den årlige eiendomsskatten ble derfor kr. 405,-. i 2025. Eier har ikke fått opplyst eiendomsskatt for 2026. Økning må påregnes.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 809 043,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 236 173,- pr. 2024
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. Formuesverdien er per 31.12.2024.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av internett/tv-tjenester. Grunnpakke er inkluderrt i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt III Boligsameie, orgnr. 983757901

Om sameiet
Elmholt III består av i alt 66 seksjoner.

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

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

Felleskostnadene økte med 10% fra 01.02.2026. Styret vurderer å foreta en kapitalinnkalling i løpet av året 2026 for å dekke diverse vedlikeholdsprosjekter. Foreløpig estimat ligger på kr 845.000,- fordelt på eierne etter brøk.

Sameiet i Elmholt III kommuniserer med beboerne via e-post, og pr SMS varsling ved viktig informasjon som skal raskt ut til seksjonseierne.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 37 454,-pr. 31.12.2025

Sameiets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207359181
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 585 056,00
Innfrielsesdato: 30.01.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207359181
Restsaldo: 37.454,-
Kapitalkostnader: 881,72
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 801,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 373.966,-. I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn et årsresultat på 544.000,-. Se sameiets årsmelding for 2025 for nærmere beskrivelse av sameiets drift og regnskap med noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad på våren.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6598248

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 801 kvm (Eiertomt)
Tomten er parkmessig opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne gangveier og oppholdsarealer. Det er etablert felles uteområder mellom bygningene som benyttes av beboerne. Internveier og gangsoner er asfalterte eller belagt med faste dekker. Parkering skjer i felles garasjeanlegg samt på anviste gjesteplasser.

Adkomst
Adkomst via Elmholt Allé. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Elmholt Boligsameie III. 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
Hovedsakelig blokkbebyggelse i nærområdet. Det er også hus og villa-bebyggelse i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bygget ifbm. oppføringen. Byggemeldte tegninger er innhentet og samstemmer med dagens romløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er offentlig tilkoblet via private stikkledninger ut til offentlig nett.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Det er større bygningsplaner nordøst for eiendommen. Se saksnummer: 202316049. Detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11,13-19, 21, 23,25 og Harbitzalléen 51.
Det samme gjelder øst for eiendommen. Se saksnummer: 202459094. Harbitzalléen 2B- Bolig, barnehage, kontor og tjenesteyting.
Det er pågående gateopprustning i Harbitzalléen. Se saksnummer: 202307652.

Boplikt
Ingen boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ingen odel på eiendommen

Konsesjon
Ingen konsesjon kreves.

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

301/30/322/26:
18.08.1994 - Dokumentnr: 45395 - Best. om adkomstrett
Bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

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

29.06.1995 - Dokumentnr: 34154 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/6092

20.12.1995 - Dokumentnr: 72794 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/6136
Inkurie.

25.10.2011 - Dokumentnr: 873581 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/6153

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1 -27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1 -42
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** (3.500,-) kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med sosiale medier kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 400,- 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 9. februar 2026

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elmholt allé 12, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 30, bnr. 322, snr. 26

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



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

Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1022 **Referansenummer:** AQ4348

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje i et etablert boligsameie i Elmholt allé på Abbediengen/Hoff i bydel Ullern. Området består hovedsakelig av boligblokker og tilhørende fellesarealer, og har nærhet til handel, servicefunksjoner og kollektivtransport. Det er kort gangavstand til Skøyen med tog, buss og trikk, samt nærhet til grøntområder og rekreasjonsarealer langs kystlinjen og på Bygdøy.

Leiligheten har en funksjonell og gjennomgående planløsning som omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og innvendig bod. Fra stue er det utgang til balkong vendt mot indre gårdsrom. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller samt garasjeplass i felles garasjeanlegg med heisadkomst.

Innvendige overflater fremstår i hovedsak oppgradert. Gulver er belagt med parkett, vegger og himlinger har malte flater, og innvendige dører og listverk er av nyere dato. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilasjon fra kjøkken skjer via ventilator med kullfilter.

Badet ble pusset opp i 2022 og har flislagte overflater på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjløsning og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra badet. Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon uten påvisning av unormale forhold.

Bygningen er oppført på midten av 1990-tallet i bærende betongkonstruksjoner med støpte etasjeskillere. Vinduer og balkongdør er av tre med 2-lags glass fra byggeår. Ventilasjonen i leiligheten skjer hovedsakelig via naturlig tilluft gjennom ventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom. Vann- og avløpsinstallasjoner er dels fra byggeår og dels oppgradert i forbindelse med senere arbeider. Varmtvannsbereder er fra 2022. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer i skap plassert i entré.

Eiendommen inngår i et sameie med felles tomt og opparbeidede utearealer. Området rundt bygningene er tilrettelagt med interne gangveier og grøntarealer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelsen av konstruksjoner og øvrige punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen inngår i et større boligkompleks oppført i bærende betongkonstruksjoner. Fasader, balkonger og felles konstruksjoner fremstår som typiske løsninger for bygningens oppføringsperiode. Leiligheten har balkong med god størrelse, vendt mot indre gårdsrom. Balkongen er utført som en integrert del av bygningen og gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår med gjennomgående og oppdaterte innvendige overflater. Planløsningen er funksjonell og gir god sammenheng mellom oppholdsrom og private rom. Gulv, vegger og himlinger er i hovedsak utført med moderne materialvalg, og overflatene gir et helhetlig uttrykk. Innvendige dører og listverk er av nyere dato. Leiligheten har gode lysforhold gjennom store vindusflater og gjennomgående romløsning.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2022. Rommet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, og er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning. Det er elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk. Utførelsen fremstår som tidsmessig, med materialvalg og løsninger som er vanlig for oppgraderte bad av nyere dato.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert med innredning fra 2021 og har en åpen løsning mot stue. Innredningen har slette fronter og benkeplate i laminat, med integrerte hvitevarer. Løsningen gir gode arbeidsflater og naturlig sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har tekniske installasjoner som er dels fra byggeår og dels oppgradert i senere tid. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer. Det er varmtvannsbereder fra 2022. Vann- og avløpsinstallasjoner er utført med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger, tilpasset leilighetens oppgraderinger. Ventilasjon skjer hovedsakelig via naturlig tilluft og mekanisk avtrekk fra våtrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i et sameie med felles opparbeidede utearealer. Området rundt bygningene er tilrettelagt med interne gangveier, grøntarealer og felles oppholdsarealer. Tomtearealene fremstår som ferdig etablerte og tilpasset boligformål, med løsninger som gir god tilgjengelighet til bygningene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

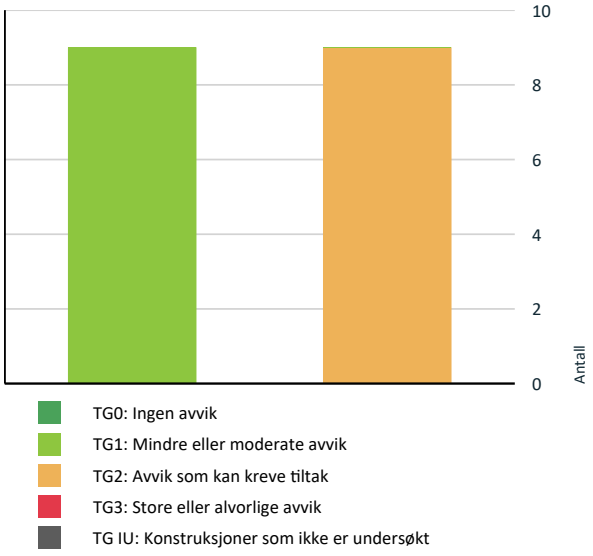
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

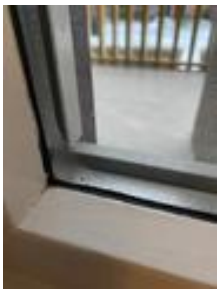
Det er registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Tilstanden vurderes også ut fra alder, hvor det er lagt til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist råteskader, sprukne eller punkterte glassruter, eller funksjonssvikt ved åpning og lukking

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

nnvendig kondensering kan over tid gi økt fuktbelastning på tilstøtende materialer. Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon i aktuelle rom og følge utviklingen videre. Utskifting av vinduer kan bli aktuelt over tid som følge av alder og normal slitasje. Det er viktig å sette seg inn i sameiets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar, da dette ikke er gjennomgått som del av befaringen.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist råteskader, sprukne glass, utettheter eller funksjonssvikt ved åpning og lukking. Det er registrert mindre avvik knyttet til alder og normal bruk. Tilstanden vurderes også ut fra at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet medfører ikke behov for umiddelbare tiltak. Videre oppfølging må sees i sammenheng med normal bruk og vedlikehold over tid. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar, da dette ikke er gjennomgått som del av befaringen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong med flislagt overflate og rekkverk i stål/aluminium. Balkongen er visuelt kontrollert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert bom i flere fliser. Det er ikke observert sprekker i fuger eller andre synlige skader på overflatene ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller skades ytterligere. Forholdet bør følges opp, og løse fliser kan utbedres ved behov. Videre tiltak må vurderes dersom det oppstår endringer i flisoverflatene eller funksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen parkettbelagte gulver. Vegger er utført med malte plater og betong. Himlinger består av malte betongelementer. Det er registrert enkelte mindre merker i gulv og vegger, som må anses som normalt i en brukt bolig.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Soverom
Ca. 17 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 7 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Det er registrert enkelte mindre merker av estetisk karakter. Det er ikke observert funksjonsavvik, monteringsfeil eller skader utover normal slitasje. Forholdet vurderes som normalt for alder og bruk,



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon i form av faktura og beskrivelse kan etterspørres hos eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har flislagte overflater. Himling består av betongelementer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og nedsenker dusjene. Fall mot sluk er målt til Ca 37 mm fra hjørne til sluket på 1 meter til venter sluk / ca 32 mm på en meter fra sluk mot dør . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 38 mm .

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørneløsning samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er fra 2022 og er visuelt kontrollert ved befaring.

Varmtvannsbereder er plassert over vaskemaskin. Vannskap er plassert bak vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

oligen har mekanisk avtrekk. Avtrekket er fuktstyrt og visuelt kontrollert ved befaring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod mot våtsone uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 0 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Jeg har foretatt hulltagning



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er registrert enkelte mindre merker av estetisk karakter på kjøkkeninnredningen

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det er kun etablert kjøkkenventilator med kullfilter, og det er ikke forsert eller mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen. Ved kontroll ble det observert at kanal/ventil i tilknytning til kjøkken ikke fungerer som avtrekk, men fremstår som tilluft. I øvrige leiligheter i samme bygningskompleks er det etablert avtrekk i tilknytning til kokesone. Løsningen i denne leiligheten vurderes derfor å avvike fra øvrige boenheter og gir utilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende fungerende avtrekk fra kokesone kan medføre redusert borttransport av matos og fukt fra kjøkkenrommet. Det anbefales å undersøke mulighet for etablering eller reetablering av fungerende avtrekk fra kokesone. Det er tatt kontakt med sameiet for nærmere avklaring og kontroll av forholdet. Avtrekkskanaler og ventilasjonssystem vurderes som felles konstruksjon, og eventuelle tiltak må avklares i henhold til sameiets vedtekter. Forholdet er ikke nærmere vurdert utover visuell kontroll og med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger på bad er utført i plast som rør-i-rør-system og er besiktiget i tilgjengelig rørskap. Badet er rehabilitert i nyere tid. Vannledninger til kjøkken er utført i kobber og vurderes som originale fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger til kjøkken er av eldre kobberrør, og basert på alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist lekkasjer, ufagmessig utførelse eller manglende avrenning fra rør-i-rør-system på badet.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet medfører ikke behov for umiddelbare tiltak. Eldre vannledninger har imidlertid økt risiko for svikt over tid, og videre oppfølging bør påregnes. Utskifting av vannledninger kan bli aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar, da dette ikke er gjennomgått som del av befaringen.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsrør til bad er av nyere dato som følge av rehabilitering. Avløpsrør til kjøkken vurderes som originale fra byggeår. Felles rørdeler er ikke inspisert eller observert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør til kjøkken er basert på alder vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert lekkasjer, luktproblemer, ufagmessig utførelse eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaring.

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

Forholdet medfører ikke behov for umiddelbare tiltak. Eldre avløpsrør har imidlertid økt risiko for svikt over tid, og videre oppfølging bør påregnes. Utskifting av avløpsrør kan bli aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar, da dette ikke er gjennomgått som del av befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler. Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert ved befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plaster i Entré utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Fra byggår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ferdigattest foreligger

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bad er renover med dokumentasjon og mindre inngrep på el med dokumentasjon

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei ikke i vårt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i vårt eierskap

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke i vårt eierskap

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke registrert noen avvik i denne kategorien.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

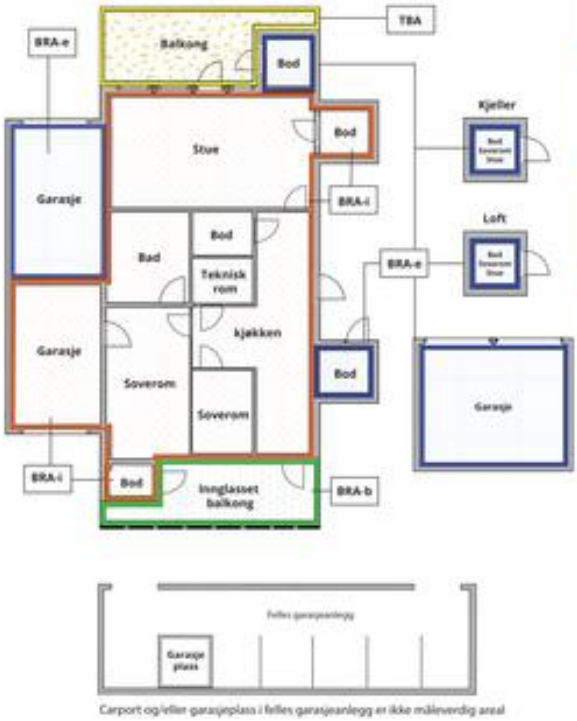
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad er modernisert i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	322		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elmholt allé 12

Hjemmelshaver
Rebo Alexander, Gangnes Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Elmholt allé 12 er beliggende i et etablert boligområde på Abbediengen/Hoff i bydel Ullern i Oslo. Området består hovedsakelig av boligblokker og frittliggende boliger, med parkmessig opparbeidede fellesarealer mellom bebyggelsen. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra hovedfartsårer og er skjermet for gjennomgangstrafikk. Nærområdet fremstår som rolig og oversiktlig, med interne gangveier og begrenset biltrafikk.

Det er kort avstand til kollektivtilbud med både trikk, buss og tog fra Skøyen. Skøyen fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt med hyppige avganger i flere retninger. I gangavstand finnes dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og barnehager. Området har også nærhet til større grøntområder og rekreasjonsarealer, herunder Bygdøy, Frognerparken og kystlinjen mot Bestumkilen og Frognerkilen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til intern adkomstvei innen sameiets område. Leiligheten har adkomst via felles inngangsparti og svalgang. Det er heis i bygget med forbindelse mellom inngangsplan og garasjekjeller. Garasjeanlegget er felles og gir intern adkomst til boligetasjene via heis. Gangarealer og fellesarealer fremstår opparbeidet og oversiktlige.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Området er fullt ut utbygd og preget av etablert boligbebyggelse. Det er ikke kjent på befaringstidspunktet om det foreligger reguleringsendringer eller planer som direkte berører eiendommen. Nærmere opplysninger om reguleringsstatus og eventuelle pågående planprosesser må innhentes fra Oslo kommune.

Om tomten

Eiendommen ligger på felles tomt tilhørende sameiet. Tomten er parkmessig opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne gangveier og oppholdsarealer. Det er etablert felles uteområder mellom bygningene som benyttes av beboerne. Internveier og gangsoner er asfalterte eller belagt med faste dekker. Parkering skjer i felles garasjeanlegg samt på anviste gjesteplasser. Tomten fremstår som ferdig opparbeidet og tilpasset boligformål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gangnes, Elise	9578-5999-4-3156290	2026-02-04 18:47:16
Rebo, Alexander	9578-5999-4-2623785	2026-02-04 18:48:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
23-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 12, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Elise Gangnes, Alexander Rebo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6598248
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørservice AS, Direkte Elektro AS, Bygningsingeniør Morten Gangnes. Se vedlagt notat om utførelse fra 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørservice AS, Direkte Elektro AS, Bygningsingeniør Morten Gangnes. Se vedlagt notat om utførelse fra 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørservice AS, Direkte Elektro AS, Bygningsingeniør Morten Gangnes. Se vedlagt notat om utførelse fra 2022.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrassen ble flislagt 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort arbeid på det elektriske anlegg, fra sikringsskap til bad, i anledning modernisering av badet i 2022. Utført av Direkte Elektro AS, se vedlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nytt rør-i-rør-system under modernisering av bad. Utført av TK Rørservice AS, se vedlegg. Tidligere eier opplyste om at nytt røranlegg med varmtvannbereder ble utført i kjøkkenskap i forbindelse med modernisering av kjøkken, 2020/2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles- og utearealer vedlikeholdes av sameiet. Omfanget av dette er ukjent for oss.

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?

Ja

Beskriv: Ved overtagelse i 2021 var det noe lukt fra slukt på bad av ukjent årsak, muligens grunnet manglende vann i sluk. I perioden vi har bodd i leiligheten, har det ikke vært lukt.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026, Holtet Takst AS.

---

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? Kjenner ikke til tidligere arealoppmålinger. Dagens arealmål er utført av takstmann og fremkommer i salgsoppgave.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se vedlagte brukstillatelser og ferdigattester.

---

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

Eventuell kommentar: Felleskostnader er økt fra 01.02.2026 med 10%, se forøvrig informasjon fra styret om mulige fremtidig felleskostnader.

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: 23-0034/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rebo, Alexander	**2026-02-04**	**Gangnes, Elise**	**2026-02-04**

Identifikasjon

bankID Rebo, Alexander

Identifikasjon

bankID Gangnes, Elise

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.: 23-0034/26 . Vår ref.: 5244-1-026 Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Iii Boligsameie
Organisasjonsnr:	983757901
Seksjonseier:	Gangnes, Elise
Medeier:	Rebo, Alexander
Leilighetsnummer:	026
Adresse:	Elmholt Alle 12, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	30
Bnr.	322

Opplysninger om boligselskapet:

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

Kategori felleskostnader øker med 10% fra 01.02.2026. Styret vurderer å foreta en kapitalinnkalling i løpet av året 2026 for å dekke diverse vedlikeholdsprosjekter. Foreløpig estimat ligger på kr 845 000 fordelt på eierne etter brøk. Kontakt styret for mer info.
De fleste seksjonseiere disponerer 1 p-plass og 1 bod i garasje/kjeller som følger boligen ved salg. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 322 ideell 1/66 andel av snr 1). Ved kjøp av garasjeplass, se regler i vedtektene. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet i Elmholt III kommuniserer med beboerne via e-post, og pr SMS varsling ved viktig informasjon som skal raskt ut til seksjonseierne. I tillegg til de opplyste felleskostnadene, tilkommer det 100kr i felleskostnader for garasjeplass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359181
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 585 056,00
Innfrielsesdato:	30.01.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 390,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 131,60	4 544,76 fra 01.02.2026
Internett	259,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	215,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 063,-
Annen formue:	6 801,-
Gjeld:	37 454,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359181
Restsaldo:	37 454,08
Kapitalkostnader:	881,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 454,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5244
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 118 000

Sak 7

Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:
Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styrets innstiling foreslås vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

- Christian Wladimir Hansson

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

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

- Gørild Strand

  Bor i Elmholt alle 14 og er ny i styret.

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold av bygningsmassen:

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

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

Det vanlige vedlikeholdet av bygningsmassen må fortsette som før.

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

Vedlikeholdsplan: 2025 -2030

Rehabilitering av membran veranda EA12 - 2025

Lys i heissjaktene - 2025

Maling treverk fasade og legge beslag inngangsparti - 2026

Brannsentral anlegg - 2026

Rens av avløp - 2026

Rens av ventilasjonskanaler - 2027

Heisbytte - oppgradering EA7 - 2029

Maling av vegger i svalganger og inngangsparti - 2029

Bytte vindu og verndadører - 2030

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.02.2025
Styret i Elmholt III Boligsameie

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

Ida Karolin Undrum Carlsson
/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
ANDRE HONORARER

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

NOTE: 6
STYREHONORAR

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

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25
Selskapsnummer: 5244 **Selskapsnavn:** ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

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

7. Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Fremmet av: Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Wladimir Hansson
Bernharda Sinding Engan

Følgende stilte til valg:
Christian Wladimir Hansson
Bernharda Sinding Engan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gørild Strand

Følgende stilte til valg:
Gørild Strand

VEDTEKTER
for
Elmholt III Boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 18.03.2021

Endret på ekstraordinært årsmøte 07.08.2022, endret på ordinær årsmøte 20.03.2024

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

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

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

3. Garasjer og kjellerboder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELMHOLT BOLIGSAMEIE III

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

1. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Inngangsdører til boder og fellesgarasjer skal alltid holdes låst.

2. Endring av bebyggelsens utseende

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

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

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

3. Avfall

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
ELMHOLT ALLÉ 12

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525743
8957259

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 322

Vi viser til bestilling av 20260128 for ELMHOLT ALLÉ 12.

GNR. 30 BNR. 322

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1994.

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

5801 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

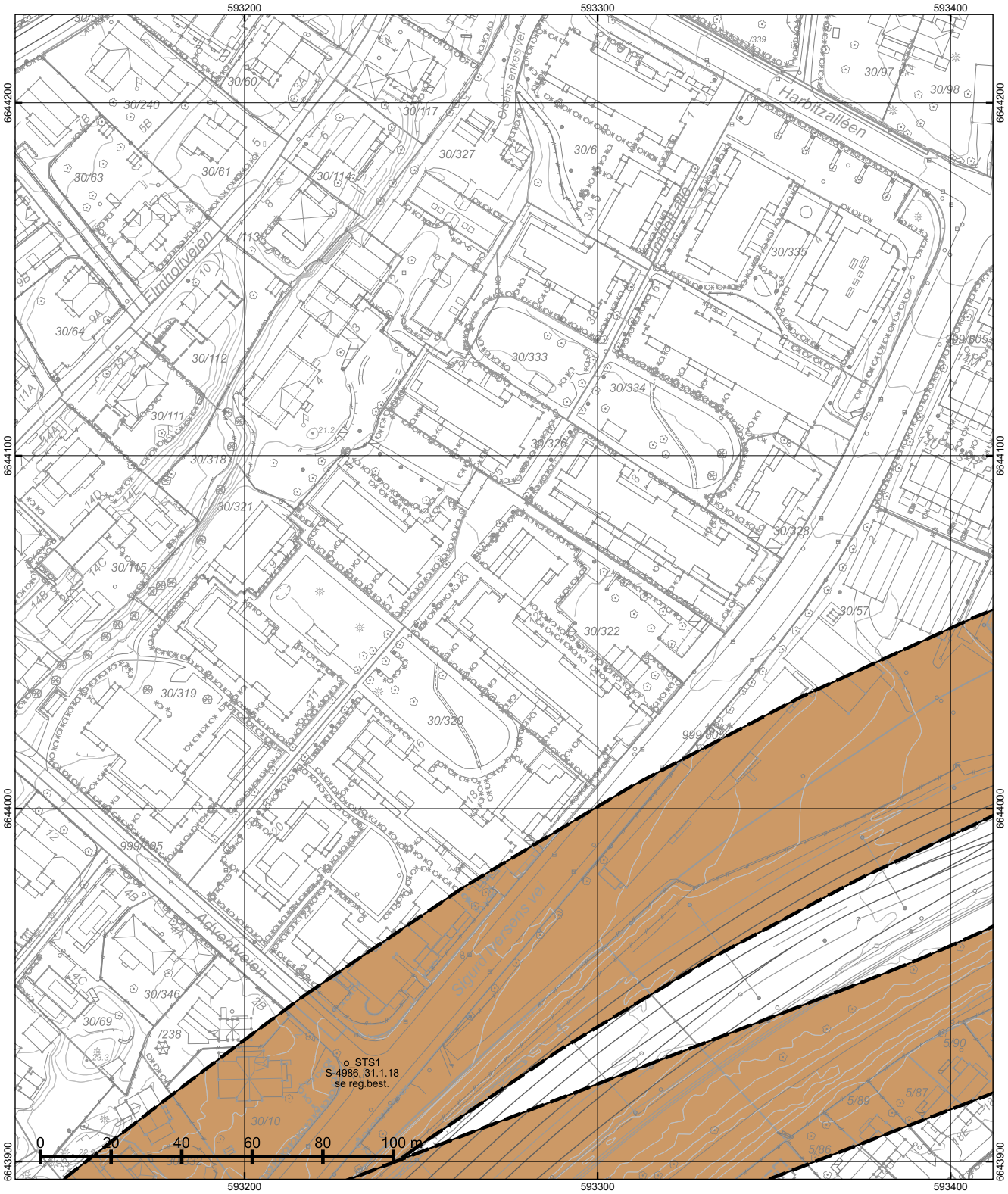
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


593150
593200
593300
593400
6644150
6644100
6644050
6644000
593250
593350
9B
9A
30/64
Elmholtveien
10
30/112
12
30/111
11A
14A
30/318
14D
14E
30/321
14C
30/115
14B
9
3
4
2
5
3B
6
30/333
30/334
30/326
5
8
10
1
30/328
30/335
999/805
14M
14U
SRP1
2
30/57
7
12
30/322
14
11
30/319
30/320
16
18
13
20
12
22
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

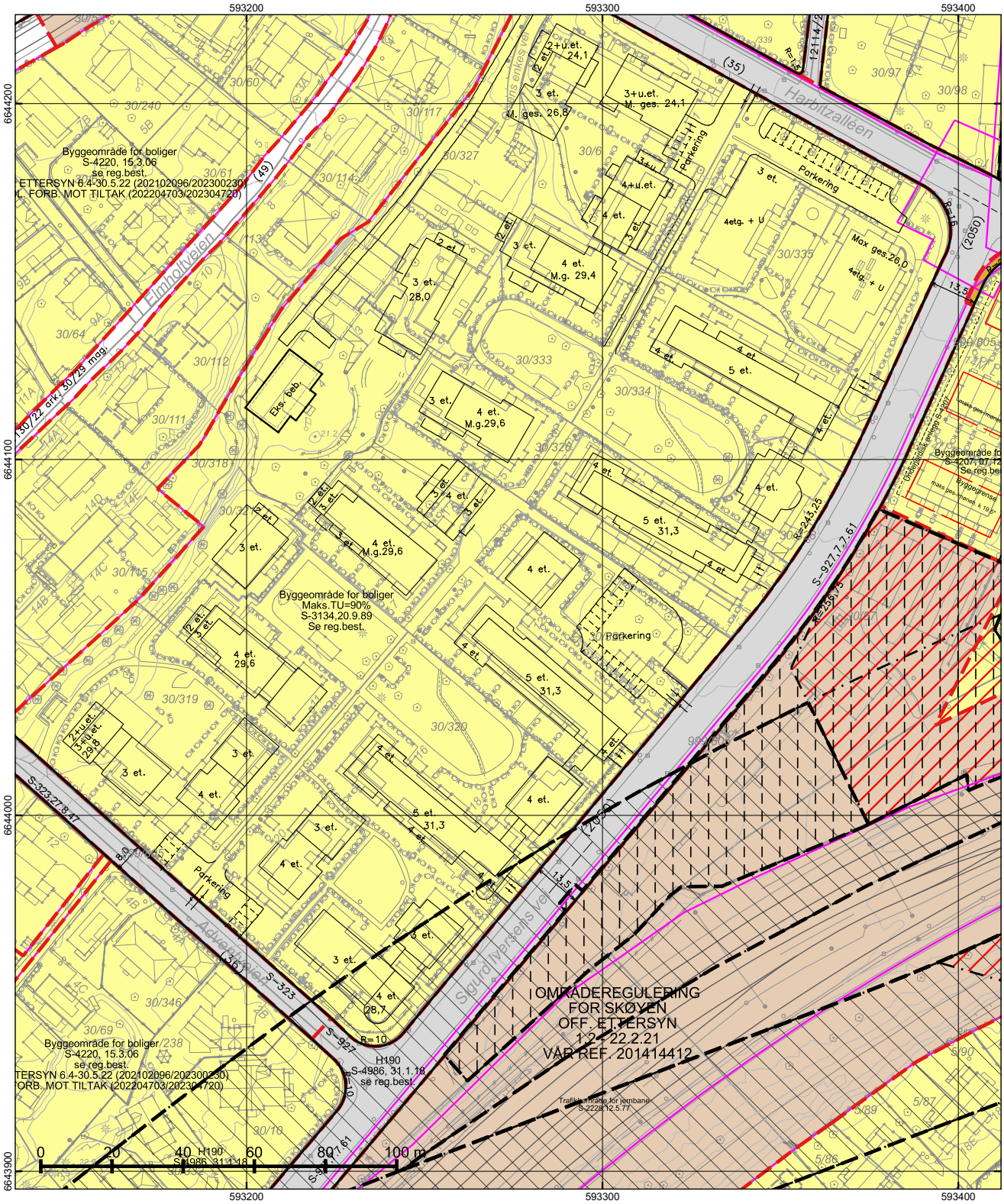
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152273/ 86525743
Deres ref.:
Adresse: Elmholt allé 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/322

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

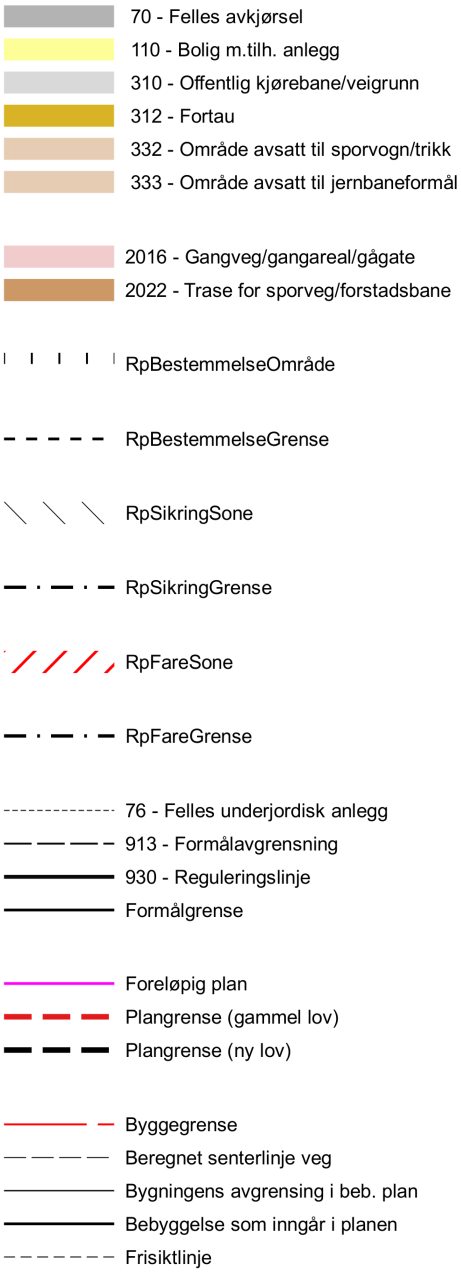
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

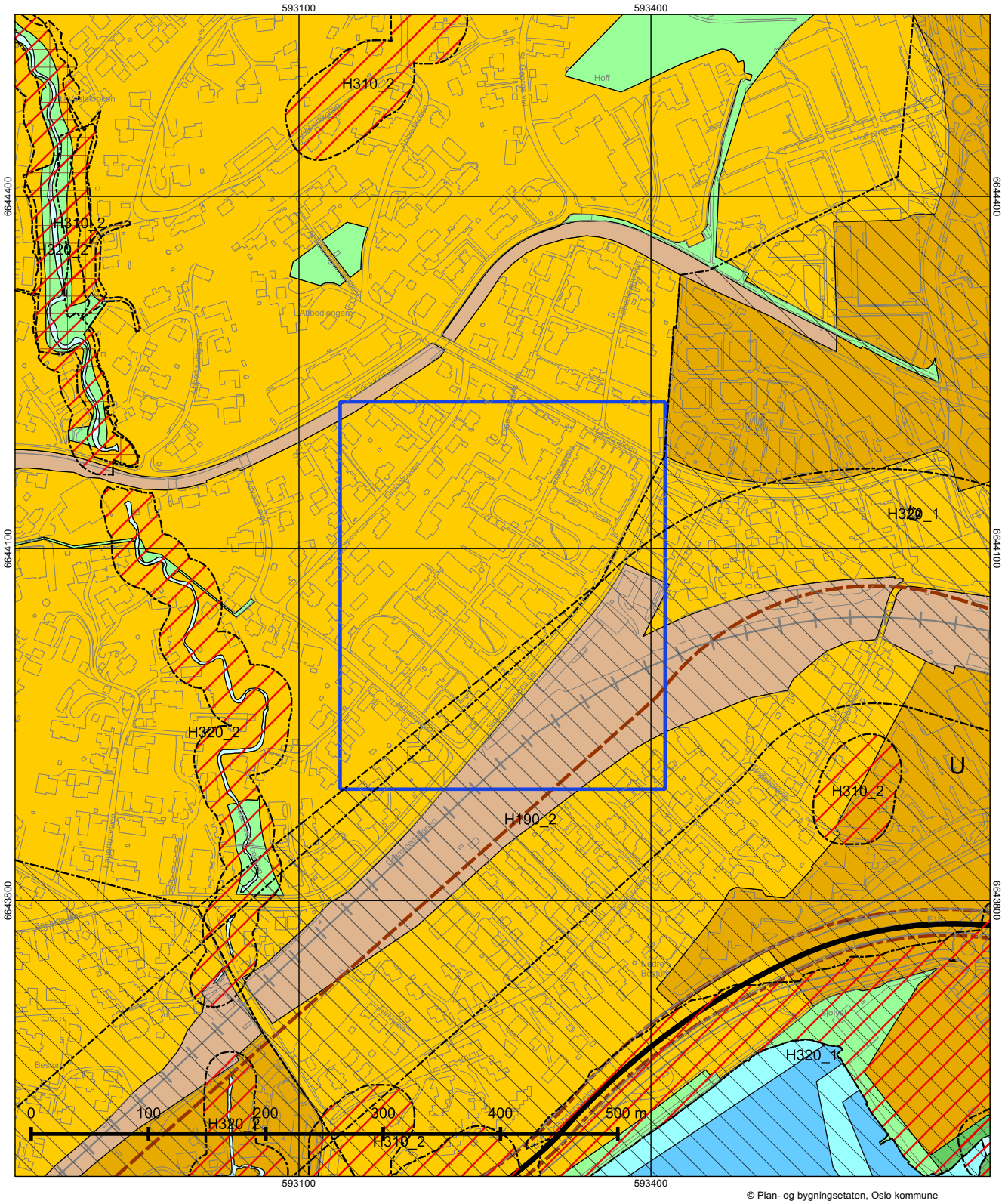
PlottID/Best.nr: 152273/ 86525743
Deres ref.:
Adresse: Elmholt allé 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/322

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152273/86525743
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Fødselsnr./Org.nr. 983 837 565

Doknr: 96604 Tinglyst: 27.01.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendommer : **Gnr. 30 Bnr. 320 / Gnr. 30 Bnr. 322**
Elmholt allé 22 i Oslo

Saksnummer : **202208588**
Type byggverk : **Forstøtningsmur**
Tiltakshaver : **Elmholt 2 Boligsameie**

Den 19.12.2022 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra byggegrense mot vei, slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 5,61 meter fra midt regulert vei Adventveien og Sigurd Iversens vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 2. januar 2023

styrets leder
.....
~~Eiers underskrift~~

280265 [redacted]
Fødselsnr.

Janike Tangvald
styremedlem

090947 [redacted]

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

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

TINGLYST
25 SEP 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DOKNR.: 59183

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 970012443

ERKLÆRING

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

ATKOMSTVEI:

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

GANGATKOMST:

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

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

* Rettet av Plan-og bygningsetaten 24.09.97
~~Torg Skjæggerstat.~~

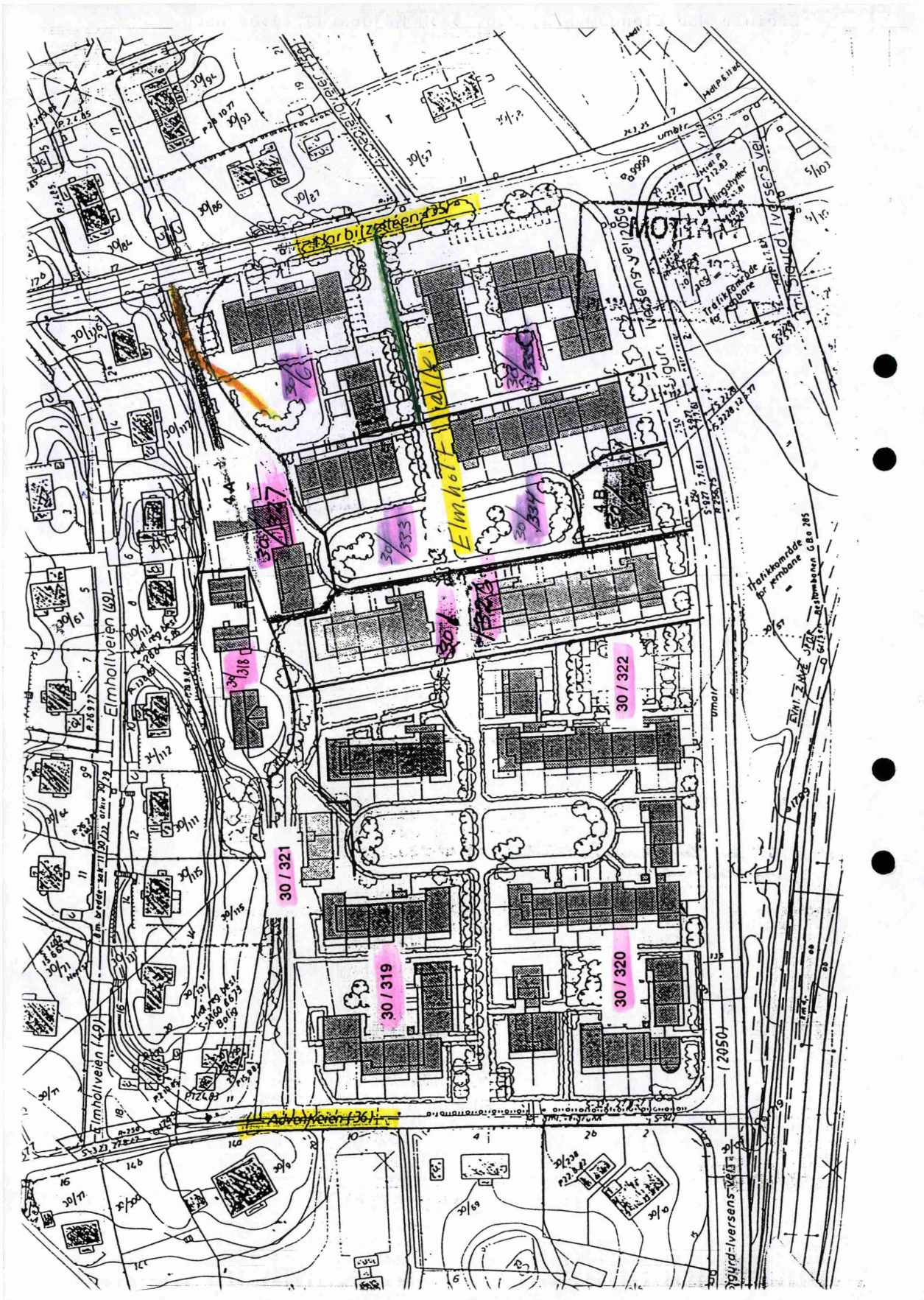
Oslo, den 05.09.97

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

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

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

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


Elmholtveien (49)
Elmholtveien (42)
Adventveien (36)
Sigurd Iversens vei
30 / 319
30 / 320
30 / 321
30 / 322
30/333
30/334
4B
Trafikkområde for jernbane GBO 205

J. Olsens Enke Eiendom A/S v/Steinar Moe, Postboks 5830 Majorstua, 0308 OSLO

Oslo kommune

TINGLYST
18 AUG 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 45395

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940007169

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:

30/319, 30/320, 30/321, 30/322, 30/6 OG 30/318.

ATKOMSTVEI:
Gnr.30 bnr. 319 og 320 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Adventveien over hverandres eiendommer som vist med rød farge på kart på baksiden.
Gnr.30 bnr. 321 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Adventveien over gnr.30 bnr.319 og 320 som vist med rød farge.
Gnr.30 bnr.6 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Adventveien over gnr.30 bnr.319,320 og 322.

GANGATKOMST:
Gnr.30 bnr. 321 skal ha bruksrett til gangvei (2 meter bred) fra Adventveien over gnr.30 bnr.319, og fra Sigurds Iversens vei over gnr.30 bnr.320,vist med grønn farge.

GANGATKOMST:
Gnr.30 bnr.318 skal ha bruksrett til gangvei over gnr.30 bnr.321 og gnr.30 bnr.322 som vist med blå farge.

ATKOMST TIL PARKERINGSKJELLER:
Gnr. 30 bnr. 319 skal ha bruksrett til felles underjordisk atkomstvei under bebyggelsen på gnr.30 bnr.320
Gnr. 30 bnr.321 skal ha bruksrett til parkering og felles underjordisk atkomstvei under bebyggelsen på gnr.30 bnr.322.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr.30 bnr,319,320,321 og 322, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten

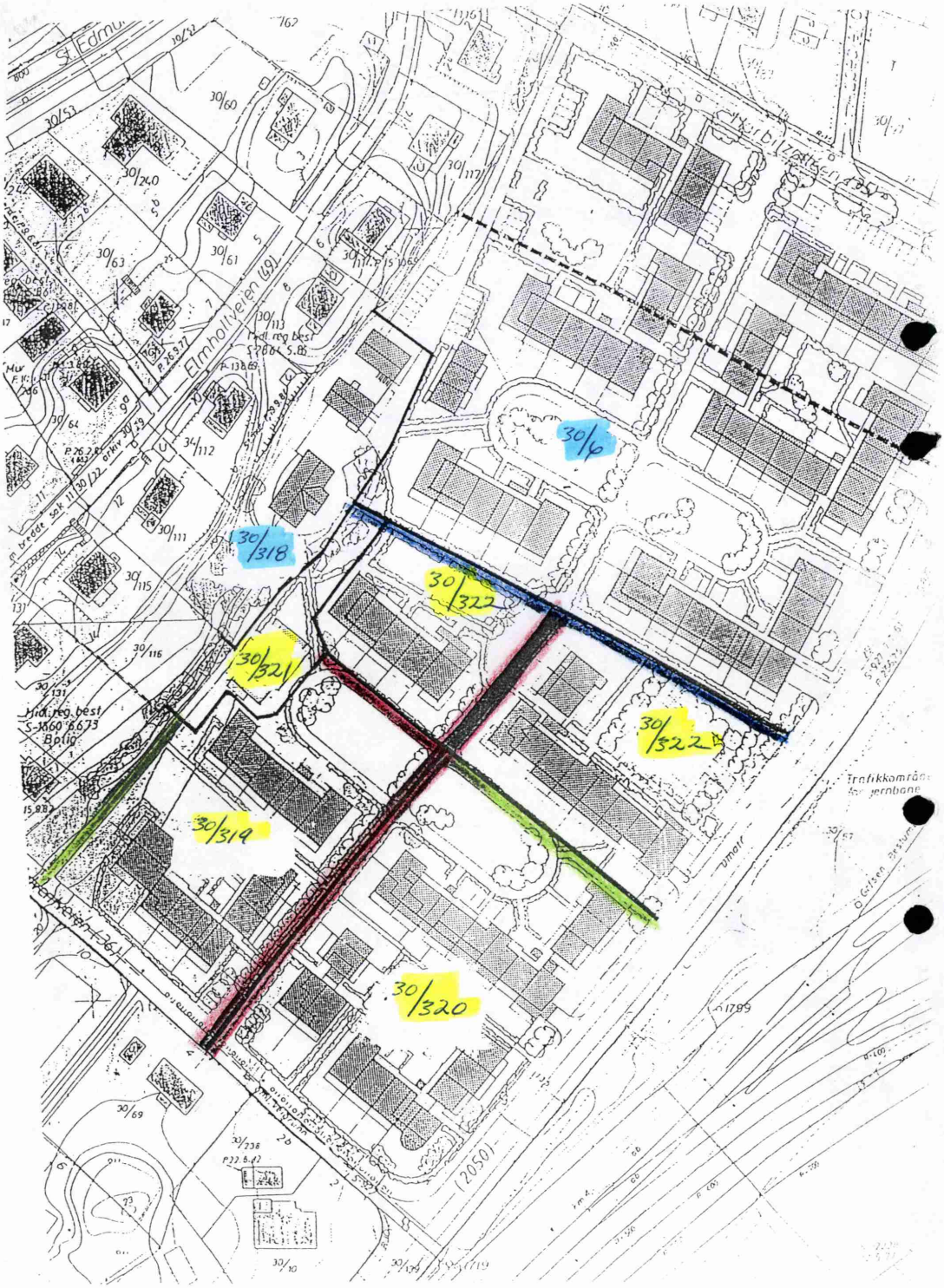
Oslo, den

For gnr.30 bnr 319, 320, 321, 322:

J. Olsens Enke Eiendom AS
Hjemmelshaver
STEINAR MOE, 1h. fullmakt 1152

Doknr: 45395 Tinglyst: 18.08.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING vedrørende gnr 30 bnr 6 og av denne utskilte parseller.
Side 2.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Tollbugata 25

0157 OSLO

Afdal, Øystein
Brusetæret 44 D

1364 HVALSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930065717	95/32849

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	23. mai 1995

Arbeidssted : 030/0006 Sigurd Iversens vei 1
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugata 25, 0157 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK BYGGETRINN 3

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.06.96.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger: Rominndeling og fasader. Korrigerte tegninger må innsendes i 2 eksemplarer og søkes godkjent.
2. Ansv.h. må sende inn en redegjørelse for grunnforhold, fundamentering, konstruksjoner, isolering og tekking av tak.
3. Det påtales at vår overingeniør ikke har blitt varslet for godkjenning av sokkelhøyden. Ansv.h. må oppgi denne med 2 desimalers nøyaktighet.
4. Utomhusplanen må ferdigstilles.
5. A-60 port må oppsettes i garasjen. Porten skal ha slagdør.
6. Vegg mellom boder på terrasser skal utføres i B-30 konstruksjon.
7. Rekkverk og håndløpere må ferdigstilles. Maks. 10cm. åpninger og min. 90cm. høyde.
8. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
9. Forskriftsmessig husnummer og henvisningsskilt må oppsettes.
10. Leilighetene kan tas i bruk etter hvert som de er ferdig innredet. Ansv.h. må påse at røykvarsler, brannslokkingsutstyr og at alt rekkverk er ferdig montert før leilighetene tas i bruk.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

KOPI

Dato: 04 APR. 2001

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

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

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46 OPI
0671 OSLO

04 APR. 2001

Dato:

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

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

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 822

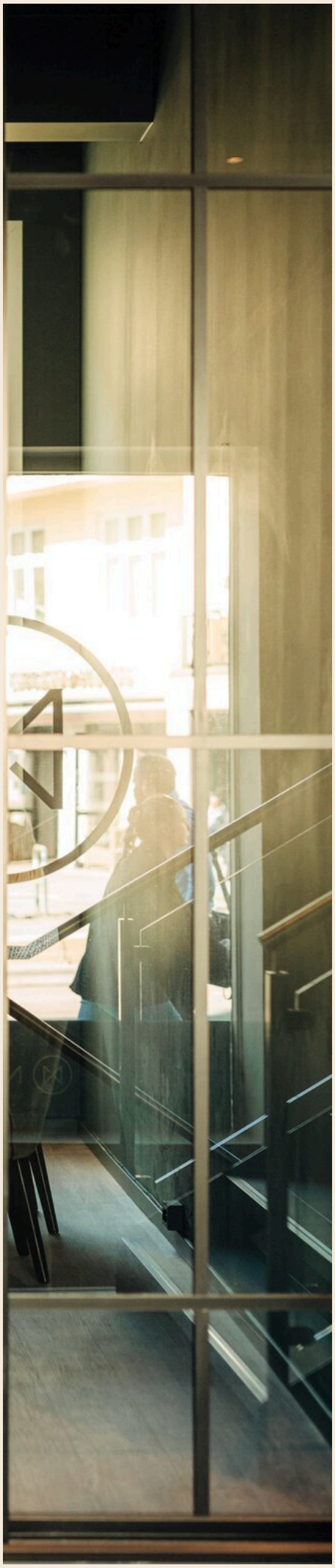
Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 12 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 322, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432