NORDVIK

Elmholt allé 3B

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elmholt allé 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende, lys og gjennomgående 3-roms selveier med store, solrike uteplasser. Sydvestvendt, privat hage. Garasje m/el.

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**216 730,-**
Totalpris	**8 831 008,-**
Fellesgjeld	**114 278,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 132,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Pen, gjennomgående endeleilighet med terrasse og hage. Leiligheten har god planløsning og rikelig med lysinnslipp. Betydelig oppgradert den siste tiden med bl.a nye dørhåndtak og hengsler på innvendig dører, malt alle rom, elkontroll, samt montering av overspenningsvern og nye stikk. Ny oppvaskmaskin, montert romventilatorer med varmegjenvinning, solskjerming i stue, nye vinduer og panelovner. I 2021/22 ble det lagt nye gulv med gulvvarme og installert nytt Norema-kjøkken.

Legg merke til:

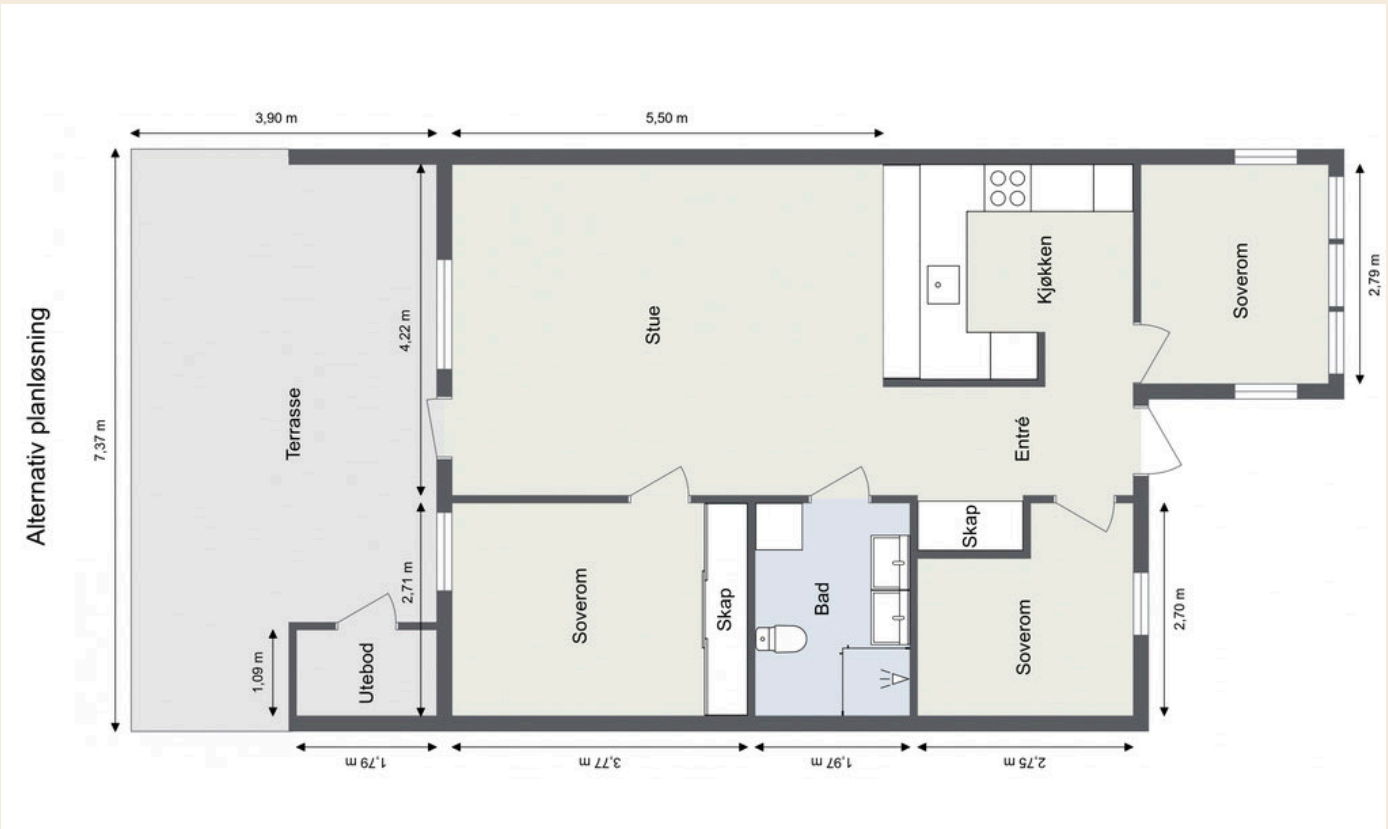
- Garasjeplass m/el
- Stor terrasse m/bod
- Privat, sydvestvendt hage
- Sosial stue-/kjøkkenløsning
- God internbeliggenhet
- Veldrevet sameie
- Heis

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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 70 kvm





Alt. plantegning
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 70 kvm














1423
Miele

















































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
13-0107/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 333, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/43) i Oslo kommune

Selgere
Vebjørn Bjørlo
Vilde Skjelbred Solberg

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
114 278,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 614 278,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
215 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 831 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 844 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 25 kvm. Markterrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Om sommeren er det morgensol på fremsiden og i hagen fra formiddagen og utover. Ca. kl. 07 får stuen gjenskinn via nabobebyggelsen og ca. kl 08.45 skinner solen inn på spisestuen/karnappen. Hagen får sine første solstråler rundt kl. 08.30 og sine siste rundt kl 21. Solforhold vil variere ut i fra årstid.

Innhold
Entré, bad, kjøkken, to soverom og stue med utgang til 25 kvm solfylt terrasse.
Bod på terrassen på ca 2 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 kvm, merket 101.

Garasjeplass nr 43 med elbillader.

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

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

Standard:
Velholdt bolig med normalt god standard.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2014/2015 med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr i regi av tidligere eier. Speil og dusjdører er nytt fra 2025. Hovedkonstruksjonen er fra byggeåret.

Gulvkonstruksjon i bad:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Vegger i bad:
Flislagte overflater.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Sanitærutstyr bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant. TG 1.

Hulltaking bad:
Det ble benyttet fuktmåler fra inspeksjonsluke i soverom.
Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler i tilstøtende rom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG 0.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG 1.

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

Himlingsoverflater:
Malte betongelementer.
Himlingshøyde målt under befaringen: 2.4 m i stue. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinkjøler og kjøl/frys er integrert i innredningen. Norema kjøkken fra 2022. TG 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i entre.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i et soverom. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2024. TG 1.

Markterrasse:
Markterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 25 kvm. Terrassebord på bjelkelag. TG 1.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
Elektriske varmekabler i bad, varmefolie i entre, stue og deler av kjøkken. Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i et soverom.

Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må
fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak: Ingen annen årsak enn alder på røropplegget.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med ventilator i kjøkken med styring til avtrekk i bad.
Mekaniske friskluftsventiler med varmegjenvinning i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen
TG 1.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter montert i benkeskap i kjøkken. Berederen har fast tilkobling for strømtilførsel.
Produksjonsår for berederen: 2022. TG 0.

Brannvarsling:
Røykvarslere og brannslukkingsapparat på 6 kg pulver, kontrollert i 2025.

Lovlighet:
Boligens planløsning samsvarer med godkjente plantegninger.

Dokumentasjon
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

For fullstendig rapport og nærmere informasjon om tilstandsgrad, se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Parkering
Garasjeplass nr 43 følger boligseksjonen ved salg. Det er montert ladeboks. Strømforbruk betales via eget ladeabonnemente, Aneo. Fakturerer etter forbruk. Selve abonnementet koster kr. 69,- per mnd.

Kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboken for garasje (gnr. 30, bnr. 6, ideell 1/86 andel av snr 1).

Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen.

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

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2025:
- TT Elektro har oppgradert elektrisk anlegg.
- Ratex har montert nye mekaniske friskluftsventiler med varmegjenvinning i oppholdsrom.
- Christiania Rørleggerbedrift har montert nye dusjdører.
TT Elektro har montert nytt speil med lys, samt stikk ved siden av speil.

2024:
- VD Montasje AS har montert nye vinduer i hele leiligheten.

2022:
- Ny kjøkkeninnredning, ifølge tidligere eier.
- Terrasse ved egeninnsats, ifølge tidligere eier.

2014/2015:
- Nye overflater og baderomsinnredning, ifølge tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift har montert nye dusjdører i 2025. TT Elektro har montert
nytt speil med lys, samt stikk ved siden av speil i 2025. Nye overflater og baderomsinnredning i 2014/2015 iflg. tidligere eier.
Ukjent hvem som har utført.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ratex Skadedyr og Ventilasjon har montert desentralisert ventilasjon/romventilatorer med varmegjenvinning i 2025. VD Montasje AS har montert nye vinduer i hele leiligheten i 2024 . Tidligere eier la terrasse ved egeninnsats i 2022.

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: TT Elektro har installert jordfeilautomater, overspenningsvern, ny samleskinne, ny kursfortegnelse, nye stikk i alle rom, ny bryter med dimmer til bad, samt montert speil på bad i 2025. Christiania Elektrikerbedrift AS utførte arbeid i 2022.
Beskrivelse: Installert varmefolie i gulv stue, gang og deler av kjøkken, ny kurs. Skiftet ut alle stikk i oppholdsrom unntatt kjøkken, bad og stikk ved tak. Montert spotter med dimmer over kjøkkenbenk, taklamper levert av kunden i alle rom unntatt bad, utestikk på fasade mot hage og ekstra stikk i spisestue. Koblet VVB over servicebryter. Montert stikk i benkeplate kjøkken. Tilkoblet kjøkkenhette. Tilkoblet lys, integrert under overskap kjøkken, over trådløs bryter. Skiftet ut kombivern for platetopp fra 32A til 20A, komfyrstikk tåler maks 25A - 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro installerte elbillader i 2020.

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: Alna Rør monterte dobbel lekkasjestopper, 120 liter varmtvannsbereder express og 2 stk stengekraner i 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Arbeid som er utført: Bod endret fra tilleggsdel til hoveddel i 2021 ved egeninnsats, iflg. tidligere eier. Godkjenning og ferdigattest fra kommunen foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjells Markiser har montert plissegardin/solskjerming i stue i 2025. Montert ny oppvaskmaskin ved egeninnsats i 2025 Malt vegger i alle rom ved egeninnsats i 2025. Montert panelovner på kjøkken, i stue og på begge soverom ved egeninnsats i 2024.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er kun elektronisk kodelås til inngangsdøren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Servicerapport Ratex 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport/salgsoppgave fra 2024 og 2026

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
Eventuell kommentar: Det har tidligere vært støy (høylytt snakking) fra én nabo. Dette har imidlertid blitt klaget på og utgjør ikke et problem i dag.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: 10% økning av fellesutgiftene planlagt i 2026 pga. oppgradering av balkonger, samt utbedring av fasader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i terrasse og kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med markterrasse. Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader, ifølge eier.

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert

ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Se punktet "Standard" eller tilstandsrapport for tilstandsgrader.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, integrert vinskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
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.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Enhver sameier er pliktig å melde salg og utleie av sin seksjon til styret. En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Vedmislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming.
- Elektriske varmekabler i bad.
- Varmefolie i entre, stue og deler av kjøkken.
- Nye panelovner i 2024.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh/ca. kr. 10 000,-.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Sameiet har inngått norgespris for lading av elbil.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 132,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett og tv (Telia), kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, strøm fellesarealer, diverse honorarer, m.m.

Felleskostnader per mdn p.t. kr. 3 756,90,-

Fra 1. mai 2026 øker felleskostnader med 10%. Fra kr. 3 756,90 til kr. 4 132,59. Økningen er på grunn av oppgradering av balkonger og utbedring av fasader.

I tillegg faktureres det månedlig kostnad for drift garasjeplass på kr 230,- + kr. 69,- for ladeabonnement. Dette kommer på samme faktura som strømforbruk og nettleie for lading av bil. Sameiet har inngått norgespris for lading.

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

Felleskostnader kr. 4 132,- per mnd (inkludert 10% økning fra og med 1. mai 2026).

Forbruk el-billader og felleskostnader garasje: Kostnad for drift garasjeplass på kr 230,- + kr. 69,- for ladeabonnement månedlig. Dette kommer på samme faktura som strømforbruk og nettleie for lading av bil. Sameiet har inngått norgespris for lading.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 648 914,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 595 655,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Felles TV -og internettavtale via Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt VI Sameie, orgnr. 983524397

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

Elmholt VI Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983524397, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Elmholt Alle 3.

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

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

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

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

I følge vedlagte årsberetning.

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

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

Årsmøtet er planlagt i begynnelsen av juni.

Ifølge styreleder per 13.04.2026.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 114 278,-pr. 24.03.2026

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS:
Lånenr.: 98208667734
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 036 891,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 114 278,62 per 24.03.26.
Kapitalkostnader: 749,95

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 484,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 448 314,-. Underskuddet ble vedtatt ført mot egenkapital. I 2025 ble det budsjettert med et 655 240,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Husdyr er tillatt. Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Hunder bør luftes utenfor områdene. Avføring skal plukkes opp. Ihht, husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 565708

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 753 kvm (Eiertomt)
Seksjoner i 1. etasje har enerett til bruk av den del av Sameiets utendørs fellesområde som ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot det øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde eller liknende.

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

Seksjonseier kan beplante enerettsområdet, og er ansvarlig for å skjøtte området slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for andre. Seksjonseier bærer kostnadene knyttet til drift / forvaltning av enerettsområdet.
Seksjonseier kan ikke sette opp permanent installasjon på enerettsområdet. Andre installasjoner kan settes opp etter godkjenning fra styret.
Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Høyden på slik hekk eller beplantning må ikke overstige seksjonens høyde.

Maksimal varighet for eneretten er 30 år fra vedtektsendringen vedtas.

Ihht. vedtekter §19.

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en god beliggenhet på Skøyen/Abbediengen. Elmholt Allé er kjent for sin hyggelige atmosfære og flotte parkmessige uteområder. Her bor man i grønne omgivelser, men samtidig veldig sentrumsnært - et område i sterk og spennende vekst. Området er attraktivt og populært med kort vei til handel, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder. Elmholt Allé er bilfritt (kun varetransport), noe som egner seg meget godt for barnefamilier.

Her har man gangavstand til dagligvareforretning som Coop Mega på Harbitz torg, Rema 1000 og Kiwi i Hoffsveien samt søndagsåpen Bunnpris på Skøyen. En kort spasertur unna ligger også Karenslyst Allé, som kan by på mange spennende butikker, kaféer og restauranter. Kort vei er det også til CC-Vest kjøpesenter.

Området har også flere flotte turmuligheter. Her kan nevnes kyststi fra Skøyen til Hydro badestrand, samt sykkeltrasé fra Skøyen til Tjuvholmen og Aker Brygge den ene veien og Lysaker/Fornebu/Sandvika den andre veien. Det er kort vei til Bygdøy med sine flotte turområder som blant annet Kongeskogen og flere strender (Huk, Paradisbukta og Bygdøy sjøbad). Det er også et godt utvalg av treningssentre i nærheten.

Nærmeste barnehage er Elmholt barnehage som ligger i umiddelbar nærhet, det er også gangavstand til Solbakken barnehage og Dokka barnehage. Det er flere barneskoler i nærheten som Bestum skole, Smestad skole og Skøyen skole. Øraker skole og Bjørnesletta ungdomsskole som er helt nyoppusset samt Ris ungdomsskoler ligger kun få kilometer unna. Nærmeste videregående skole er Ullern videregående skole.

Godt tilbud med kollektivtransport i området med buss, trikk og tog. Om få år står også Fornebubanen ferdig med stopp på Skøyen/Hoff. Kort gangavstand til Skøyen, et av Oslos beste kollektivknutepunkter med alle typer offentlig kommunikasjon samlet på ett sted med buss, tog, flytog, trikk og taxiholdeplass.

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

Skoler og barnehager
Sogner til Bestum skole. Andre skoler i nærheten er blant annet Smestad skole som er i gangavstand.

Flere fine barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Elmholt barnehage og Harbitz aktivitetsbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.03.2001.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring bod til stue-kjøkken (denne boligen) datert 11.02.2026.
Det foreligger ferdigattest for innsetting av lufteventiler på fasader i leiligheten, datert 09.04.2026.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. En del av kjøkken stikker lenger ut retning svalgang, enn vist i bygningstegning. Dog stemmer planløsning i seksjoneringsbegjæring.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Leiligheten er p.t. en 3-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 4-roms ved å etablere soverom ved kjøkken. Det presiseres at muligheten for omgjøring ikke er nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

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

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny

%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

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

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

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

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

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen 2B. Saken gjelder bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting. Saksnr. 202459094. Harbitzparken AS foreslår å regulere ca. 600 boliger og ca 12 600m2 BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet
innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram. Saken er under behandling.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202459094
Les også mer om Harbitzkvartalene her:
https://www.harbitzkvartalene.no
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen. Saken gjelder gateopprustning og sykkeltilrettelegging. Planforslag til offentlig ettersyn. Saksnr. 202307652. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307652

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51. Saksnr. 202316049.
Hensikten med planarbeidet er å følge opp vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak. I planarbeidet vil vi vurdere områdets bevaringsverdier, særlig knyttet til bebyggelsesstrukturen, hagene og vegetasjonen. Med grunnlag i bevaringsverdiene vil det vurderes områdets fortettingspotensial.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316049
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506846

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/30/333/1:
29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:29
Rettighetshavere er også samtlige seksjoner på bnr 319, 320,
321,322, 326, 327 og 328
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr: 1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr: 14
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
gjelder bruksrett til gangvei.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1996 - Dokumentnr: 14040 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:15
Bruksrett - gjelder kjellerboder og heis.
Rettighetshaver: gnr. 30 bnr. 6 og av denne senere utskilte bnr.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:28
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6

Grunnbok garasje:
19.12.1879 - Dokumentnr: 1 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1884 - Dokumentnr: 2 - Erklæring/avtale
NSB BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1894 - Dokumentnr: 64 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 30 bnr 11
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1895 - Dokumentnr: 15 - Erklæring/avtale
NSB BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1912 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1912 - Dokumentnr: 102 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1912 - Dokumentnr: 84 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1919 - Dokumentnr: 85 - Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1922 - Dokumentnr: 44 - Erklæring/avtale
BEST OM REGULERINGS- OG UTPARSELLERINGSPLAN
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1922 - Dokumentnr: 133 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1922 - Dokumentnr: 243 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1922 - Dokumentnr: 244 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1922 - Dokumentnr: 43 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1922 - Dokumentnr: 125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1923 - Dokumentnr: 28 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 30.BNR 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1923 - Dokumentnr: 7 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1923 - Dokumentnr: 143 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1923 - Dokumentnr: 109 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1923 - Dokumentnr: 46 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 30 bnr 29
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1924 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal ifm veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1929 - Dokumentnr: 188 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1933 - Dokumentnr: 207 - Best. om vann/kloakkledn.
REFUSJONSPLIKT TIL KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1938 - Dokumentnr: 8555 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1941 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1945 - Dokumentnr: 2891 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1947 - Dokumentnr: 2577 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1950 - Dokumentnr: 5770 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1952 - Dokumentnr: 4756 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal ifm veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1953 - Dokumentnr: 12914 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1954 - Dokumentnr: 7309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal ifm veggrunn/jernbanegrunn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1963 - Dokumentnr: 13442 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 8542 - Skjønn
VEDR. FRAVIKELSESKJENNELSE
Overført fra gnr 31 bnr 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1993 - Dokumentnr: 19463 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1994 - Dokumentnr: 18438 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom med fl.bestemmelser.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1994 - Dokumentnr: 65581 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi AS.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1995 - Dokumentnr: 1165 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6
Gjelder også fremtidige utskillte parseller fra b.nr. 6.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1995 - Dokumentnr: 60830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Nettstasjon nr. 2541.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1996 - Dokumentnr: 30881 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1921 - Dokumentnr: 90 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 30 BNR 7 og 11
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1924 - Dokumentnr: 172 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 30 BNR 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1994 - Dokumentnr: 8354 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59160 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1997 - Dokumentnr: 67323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 954/3054

19.12.1879 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:1
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:56
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
(...) til og med:

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
gjelder bruksrett til gangvei.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

27.03.1996 - Dokumentnr: 16298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1212

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

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

301/30/6/1:
29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:29
Rettighetshavere er også samtlige seksjoner på bnr 319, 320,
321,322, 326, 327 og 328
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1996 - Dokumentnr: 14040 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:15
Bruksrett - gjelder kjellerboder og heis.
Rettighetshaver: gnr. 30 bnr. 6 og av denne senere utskilte
bnr.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:322 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:28
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
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.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,55% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 378,-
Kostnad for utsatt betaling. kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 778,- 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 14. april 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

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

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

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

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

Elmholt allé 3B

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	8 min 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	8 min 3.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	6 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.3 km

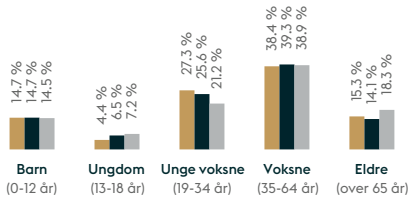
Offentlig transport

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

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 71 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

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

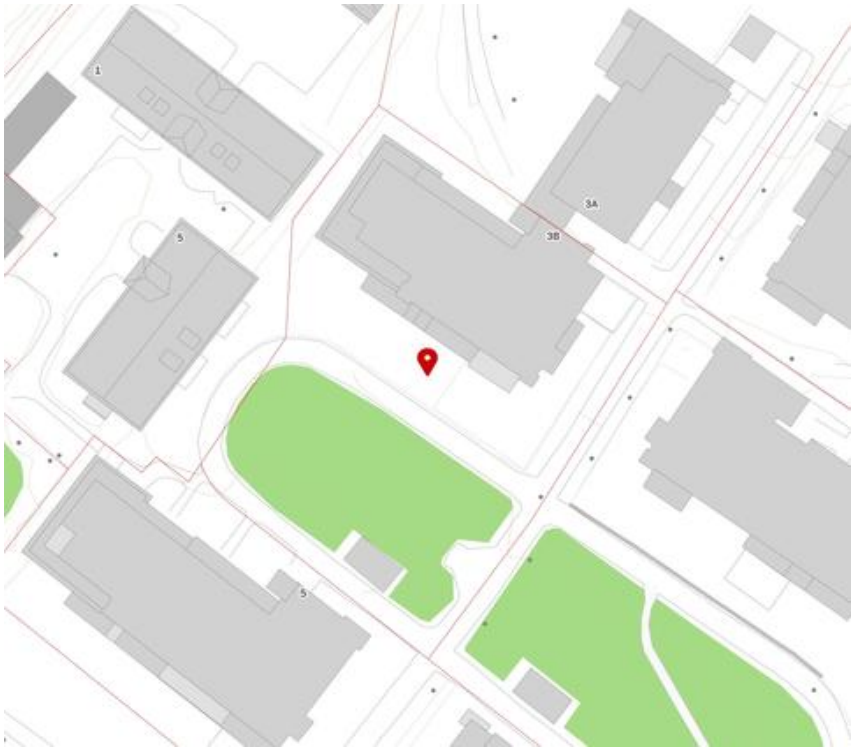
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



FINN

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

Tyder



Tilstandsrapport

Elmholt allé 3B, 0275 Oslo

Befaringsdato: Fredag 27. mars 2026

Utskriftsdato: Torsdag 9. april 2026

Referanse: 13037-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 15

Oppgraderinger

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

Årstall	Oppgradering	Dokumentasjon
2022	Ny kjøkkeninnredning	Fremvist
2025	Oppgradert elektrisk anlegg	Fremvist
2025	Nye mekaniske friskluftsventiler med varmegjenvinning i oppholdsrom.	Fremvist
2025	Nye dusjdører og speil i bad.	Fremvist

Konklusjon

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i terrasse og kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med markterrasse. Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader, ifølge eier. Velholdt bolig med normalt god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
1. etasje	68	2		25	
Sum	**68**	**7**	**0**	**25**	**0**
Sum BRA	**75**				

Romfordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Vebjørn Bjørlo
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen (Takstmann) Vebjørn Bjørlo (Kunde) Vilde Skjelbred Solberg (Kunde)

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 30 Bnr: 333 Snr: 1
Tomteareal:	1752.6
Eier/Hjemmelshaver:	Vebjørn Bjørlo & Vilde Skjelbred Solberg
Eierbrøk:	68 / 1212

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens planløsning samsvarer med godkjente plantegninger.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

Våtrom

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2014/2015 med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr i regi av tidligere eier. Speil og dusjdører er nytt fra 2025. Hovedkonstruksjonen er fra byggeåret.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er det synlig membran i sluket:
- Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

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

Vegger i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

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

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Hulltaking bad TG 0

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler fra inspeksjonsluke i soverom.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler i tilstøtende rom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:
- Nei

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen :
- Nei, under 15 %

Bygningsdeler leilighet

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.4 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stue.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinkjøler og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert:
- 2022

Hvilken produsent er kjøkkenet:
- Norema

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:
- Ja

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entre.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i et soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer

TG 0

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det like vinduer i hele boligen:
- Ja

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

Er noen av vinduene synlig punktert:
- Nei

Er det synlig råte i vinduer:
- Nei

Ytterdører

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse: Markterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 25 kvm. Terrassebord på bjelkelag.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
Elektriske varmekabler i bad, varmefolie i entre, stue og deler av kjøkken.

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Har det El. tilsyn på boligen:
- Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, fyringsanlegg, ventilasjon, sprinkler, etc)

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

Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i et soverom. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak:	Ingen annen årsak enn alder på røropplegget.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventilator i kjøkken med styring til avtrekk i bad. Mekaniske friskluftsventiler med varmegjenvinning i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Hva slags ventilasjon er det i boligen:
- Balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen

Varmtvannsbereder

TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter montert i benkeskap i kjøkken. Berederen har fast tilkobling for strømtilførsel.

Produksjonsår for berederen:
- 2022

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper:
- Ja

Har berederen fast strømtilkobling:
- Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Røykvarslere og brannslukkingsapparat på 6 kg pulver, kontrollert i 2025.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	27-03-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring			Foreløpig ikke mottatt.

Forutsetninger

TSR

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vilde Skjelbred Solberg	9578-5998-4-3893231	2026-04-09 18:03:04
Vebjørn Bjørlo	9578-5999-4-3394960	2026-04-09 17:56:56

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Vebjørn Bjørlo, Vilde Skjelbred Solberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565708
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift har montert nye dusjdører i 2025. TT Elektro har montert nytt speil med lys, samt stikk ved siden av speil i 2025. Nye overflater og baderomsinnredning i 2014/2015 iflg. tidligere eier. Ukjent hvem som har utført.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ratex Skadedyr og Ventilasjon har montert desentralisert ventilasjon/romventilatorer med varmegjenvinning i 2025. VD Montasje AS har montert nye vinduer i hele leiligheten i 2024 . Tidligere eier la terrasse ved egeninnsats i 2022.

---

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: TT Elektro har installert jordfeilautomater, overspenningsvern, ny samleskinne, ny kursfortegnelse, nye stikk i alle rom, ny bryter med dimmer til bad, samt montert speil på bad i 2025. Christiania Elektrikerbedrift AS utførte arbeid i 2022. Beskrivelse: Installert varmefolie i gulv stue, gang og deler av kjøkken, ny kurs. Skiftet ut alle stikk i oppholdsrom unntatt kjøkken, bad og stikk ved tak. Montert spotter med dimmer over kjøkkenbenk, taklamper levert av kunden i alle rom unntatt bad, utestikk på fasade mot hage og ekstra stikk i spisestue. Koblet VVB over servicebryter. Montert stikk i benkeplate kjøkken. Tilkoblet kjøkkenhette. Tilkoblet lys, integrert under overskap kjøkken, over trådløs bryter. Skiftet ut kombivern for platetopp fra 32A til 20A, komfyrstikk tåler maks 25A - 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro installerte elbillader i 2020.

---

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: Alna Rør monterte dobbel lekkasjestopper, 120 liter varmtvannsbereder express og 2 stk stengekraner i 2022.

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Bod endret fra tilleggsdel til hoveddel i 2021 ved egeninnsats, iflg. tidligere eier. Godkjenning og ferdigattest fra kommunen foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjells Markiser har montert plissegardin/solskjerming i stue i 2025. Montert ny oppvaskmaskin ved egeninnsats i 2025 Malt vegger i alle rom ved egeninnsats i 2025. Montert panelovner på kjøkken, i stue og på begge soverom ved egeninnsats i 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kun elektronisk kodelås til inngangsdøren.

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: Servicerapport Ratex 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsoppgave fra 2024 og 2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært støy (høylytt snakking) fra én nabo. Dette har imidlertid blitt klaget på og utgjør ikke et problem i dag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 10% økning av fellesutgiftene planlagt i 2026 pga. oppgradering av balkonger, samt utbedring av fasader.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0107/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vebjørn Bjørlo	**2026-04-09**	**Vilde Skjelbred Solberg**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Vebjørn Bjørlo

Identifikasjon

Vilde Skjelbred Solberg

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Elmholt allé 3B, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277918**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81207941**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 570 kWh**



Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Detaljering

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

Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 13-0107/26 . Vår ref.: 5260-1-01 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Boligsameie Vi
Organisasjonsnr:	983524397
Seksjonseier:	Bjørlo, Vebjørn
Medeier:	Solberg, Vilde Skjelbred
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Elmholt Alle 3 B, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	30
Bnr.	333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565708.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208667734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 036 891,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 756,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 756,90	4 132,59 fra 01.05.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	876,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 214,-
Annen formue:	38 484,-
Gjeld:	114 494,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208667734
Restsaldo:	114 278,62
Kapitalkostnader:	749,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 114 278,60,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mats Lennart Fredriksson, e-post: elmholt6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5260
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder, Mats Fredriksson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen fra OBOS foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000 NOK.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45.000 NOK

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mats Fredriksson

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

- Ebba Cappelen
- Sarah Yan

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

- Jørund Storrusten
  1 års erfaring som VARA

Styrets årsrapport

Perioden som har vært:

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

De viktigste sakene som har bitt gjort under året;

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

Fremtidige planer:

Sameie kommer at jobbe frem en vedlikeholdsplan inkl.;

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2025
Styret i Elmholt Boligsameie VI

Mats Lennart Fredriksson /s/ Ebba Regine Cappelen /s/ Sarah M. Yan /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	764 652
Garasje	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**806 052**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styrets leder, Mats Fredriksson er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Robin Johansen fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Siri Fjellvær og Tine Sheba Komissar foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000 NOK.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45.000 NOK
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Fredriksson

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mats Fredriksson

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

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ebba Cappelen
Sarah Yan

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

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

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mats Fredriksson /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Siri Fjellvær /s/

Protokollvitne 2: Tine Sheba Komissar /s/

Protokoll fra ordinært årsmøte i Elmholt VI Sameie

Møtedato: 05.06.2024
Møtetidspunkt: 18:05
Møtested: Utenfor Sameiet på plen

Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av Mats Fredriksson.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Mats Fredriksson foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitne ble

   Sarah Yan foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 30 000.

   Vedtak: Vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Mats Fredriksson foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Eivind Eileng foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Sarah Yan foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Ebba Regine Cappelen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:28. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Mats Fredriksson /s/

Fører av protokollen
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Sarah Yan /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Mats Fredriksson	2024-2025
Styremedlem	Eivind Eileng	2024-2025
Styremedlem	Sarah Yan	2024-2025
Varamedlem	Ebba Regine Cappelen	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie VI

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

§ 1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

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

§ 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 15 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

§ 3. Garasjer og kjellerboder

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

§ 4. Ladepunkt for el-biler og ladbare hybridbiler

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

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

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

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

§ 5. Det ordinære årsmøtet

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

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

§ 6. Ekstraordinær årsmøte

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

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

§ 7. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

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

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

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

§ 8. Begrensinger i stemmerett

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

§ 9. Sameiestyre

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

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- Inntil 2 varamedlemmer

Tjenestetiden for alle er ett år

§ 10 Styremøter

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

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

§ 11 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

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

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

§ 12 Råderett over seksjonen

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

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

§ 13 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 14. Fellesutgifter/disposisjonsfond

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

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

§ 15 Panterett og heftelse

15-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig.

§ 17 Forsikring

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

§ 18. Utfyllende bestemmelser

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

§ 19. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

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

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

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

Maksimal varighet for eneretten er 30 år fra vedtektsendringen vedtas.

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

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

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

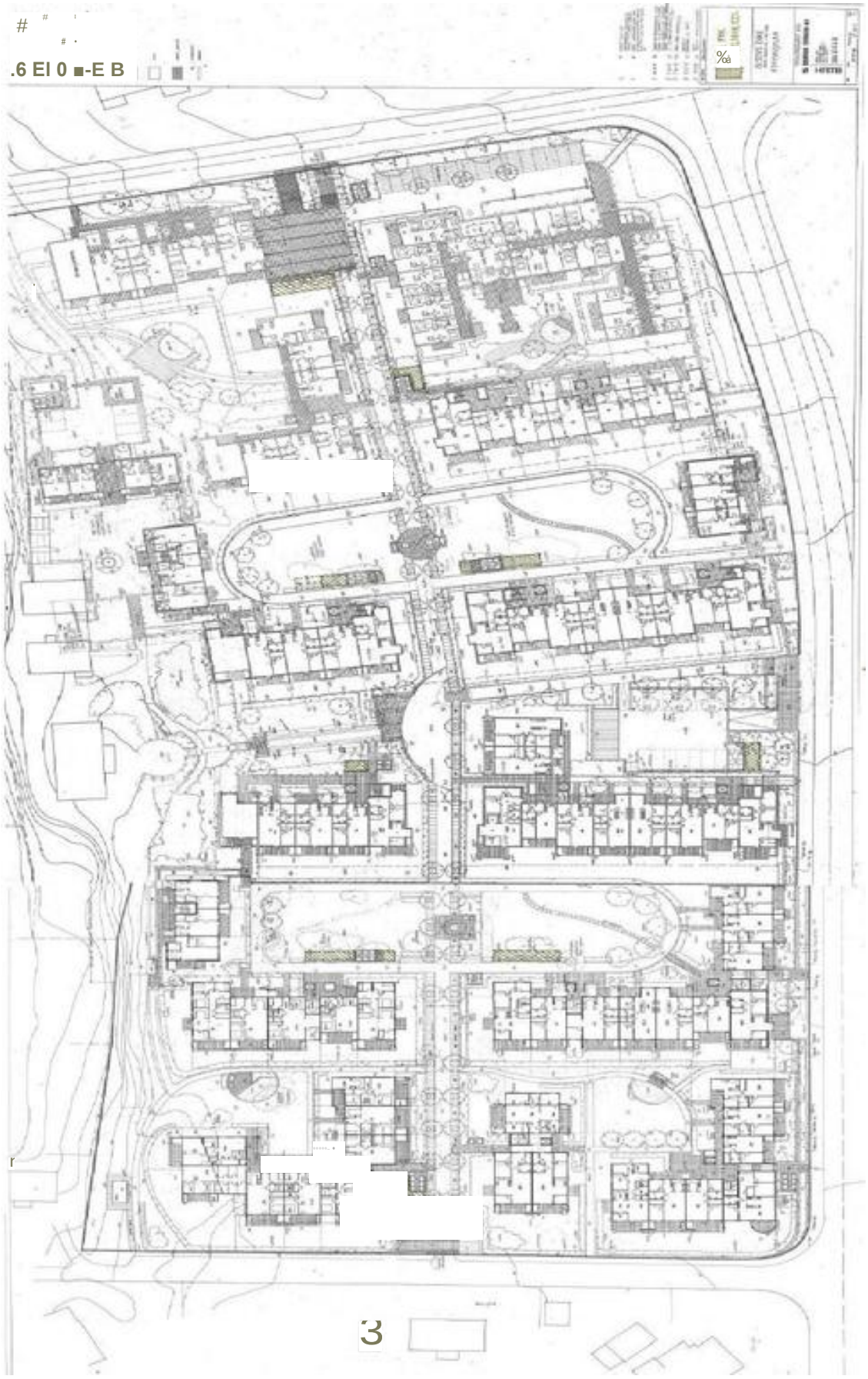
§ 20. Diverse forpliktelser

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte den 20 april 1999.

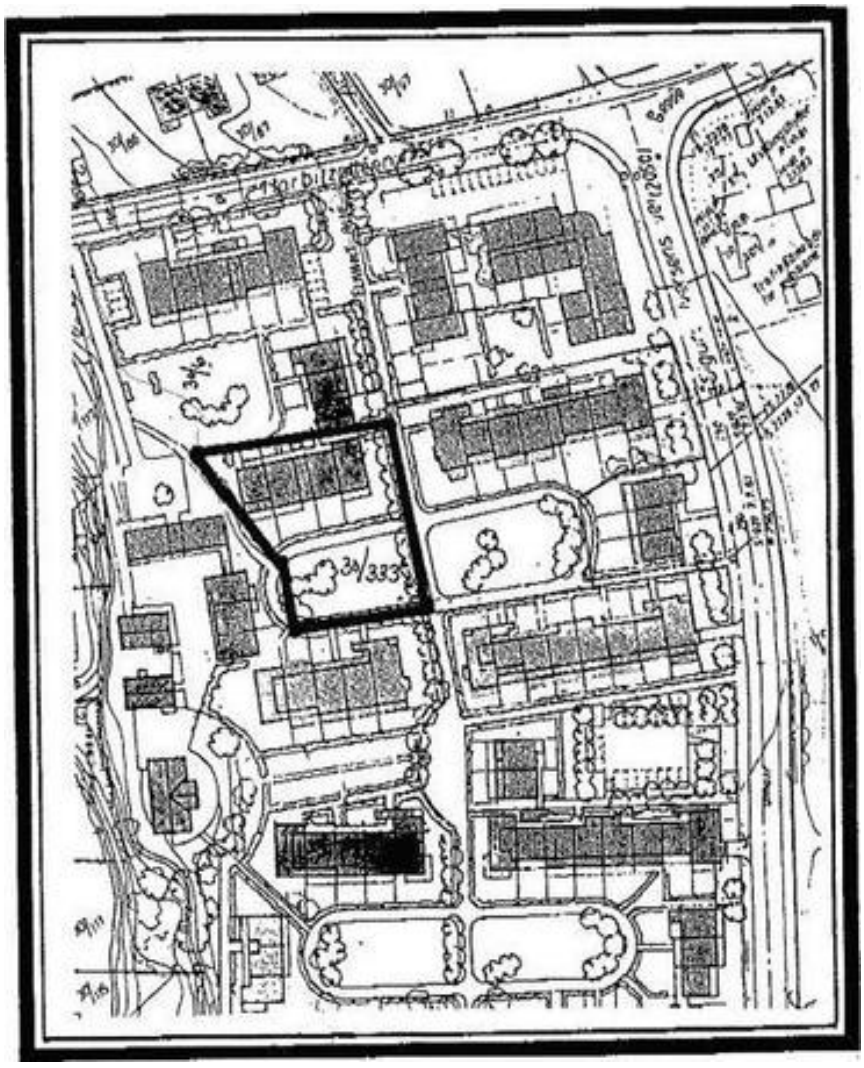


Elmholt alle 3

Oppdeling i eterseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

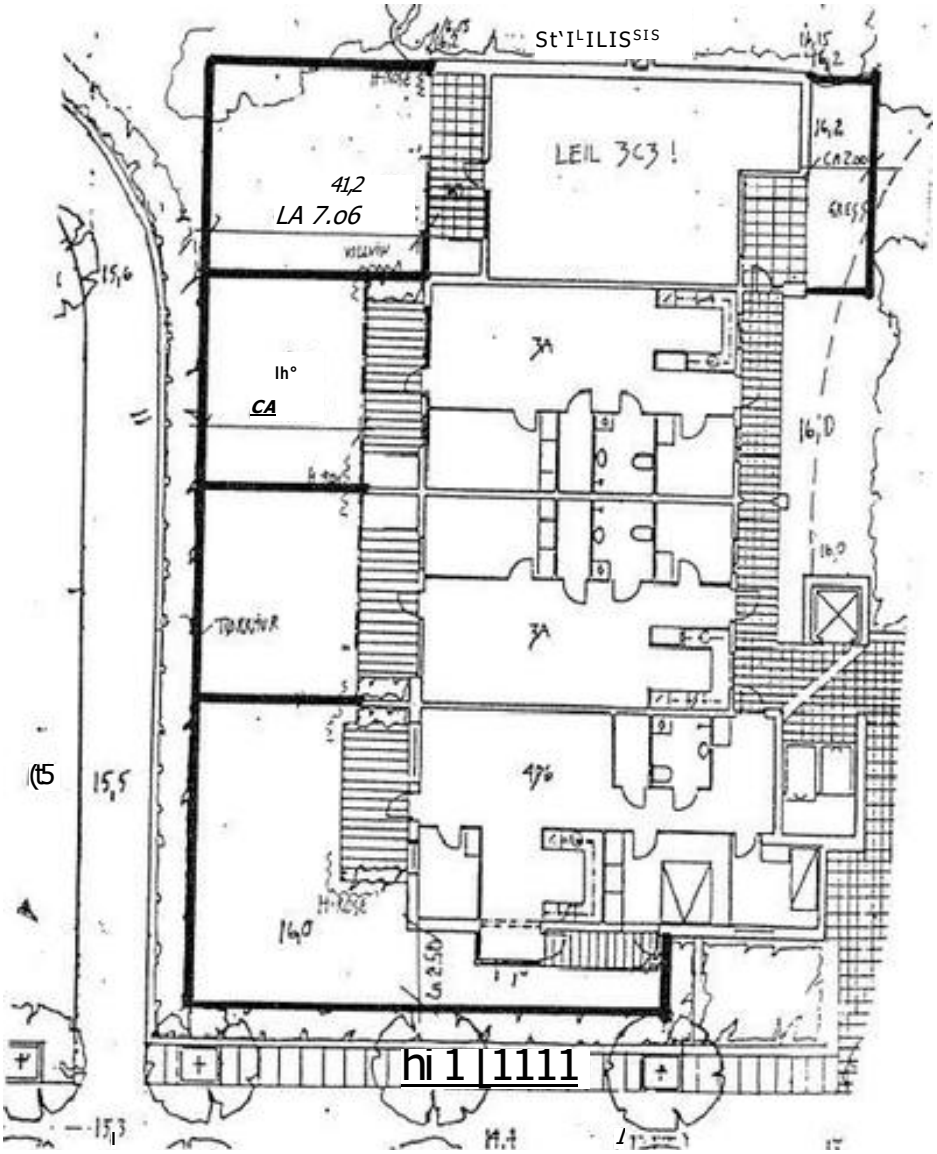
Side 1
SITUASJONSPLAN

r



Elmholt Boligsameie 6

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



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

5. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte 29. april 1997. Endret på ordinært sameiermøte 27.03.12. Sist endret på ordinært sameiermøte 03.03.15.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

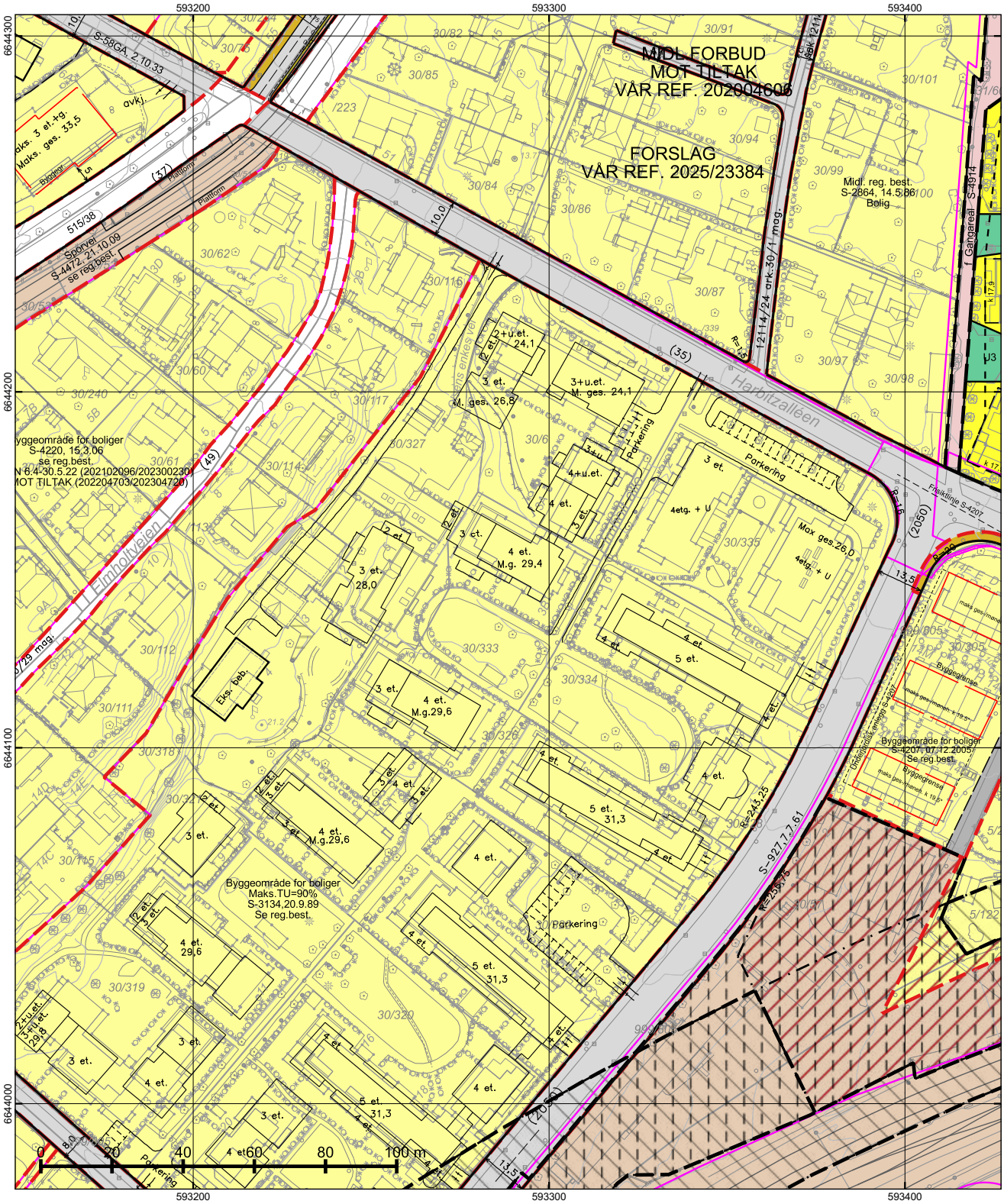
Reguleringskart

– 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: 155027/ 86529215
Deres ref.:
Adresse: Elmholt allé 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/333

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: 24.03.2026
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.

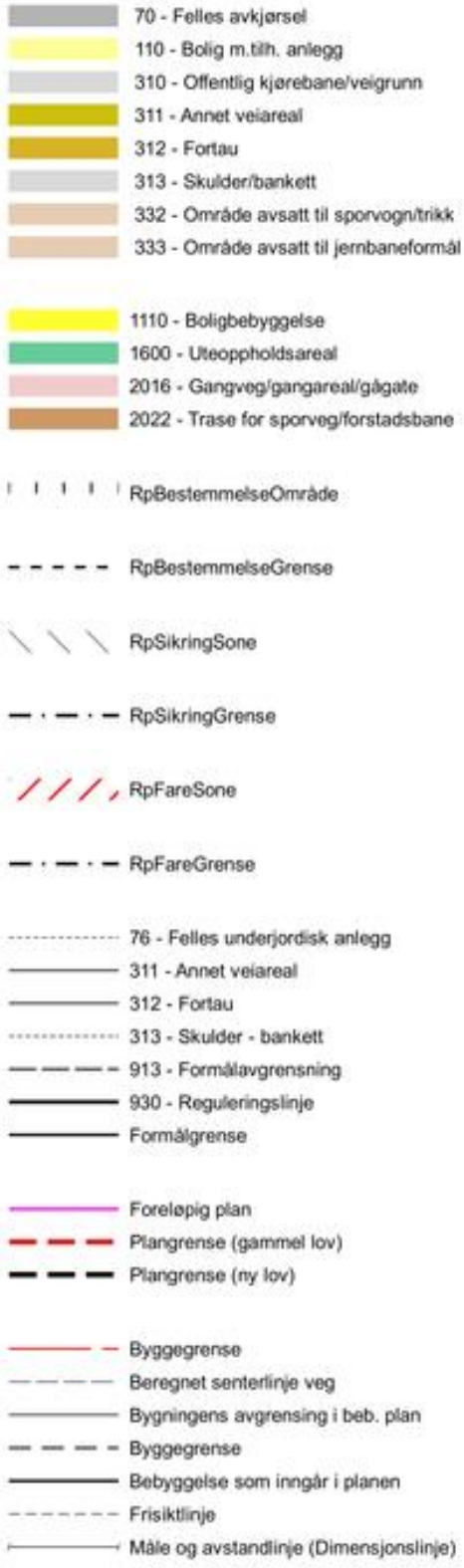
PlottID/Best.nr: 155027/ 86529215
Adresse: Elmholt allé 3
Gnr/Bnr: 30/333

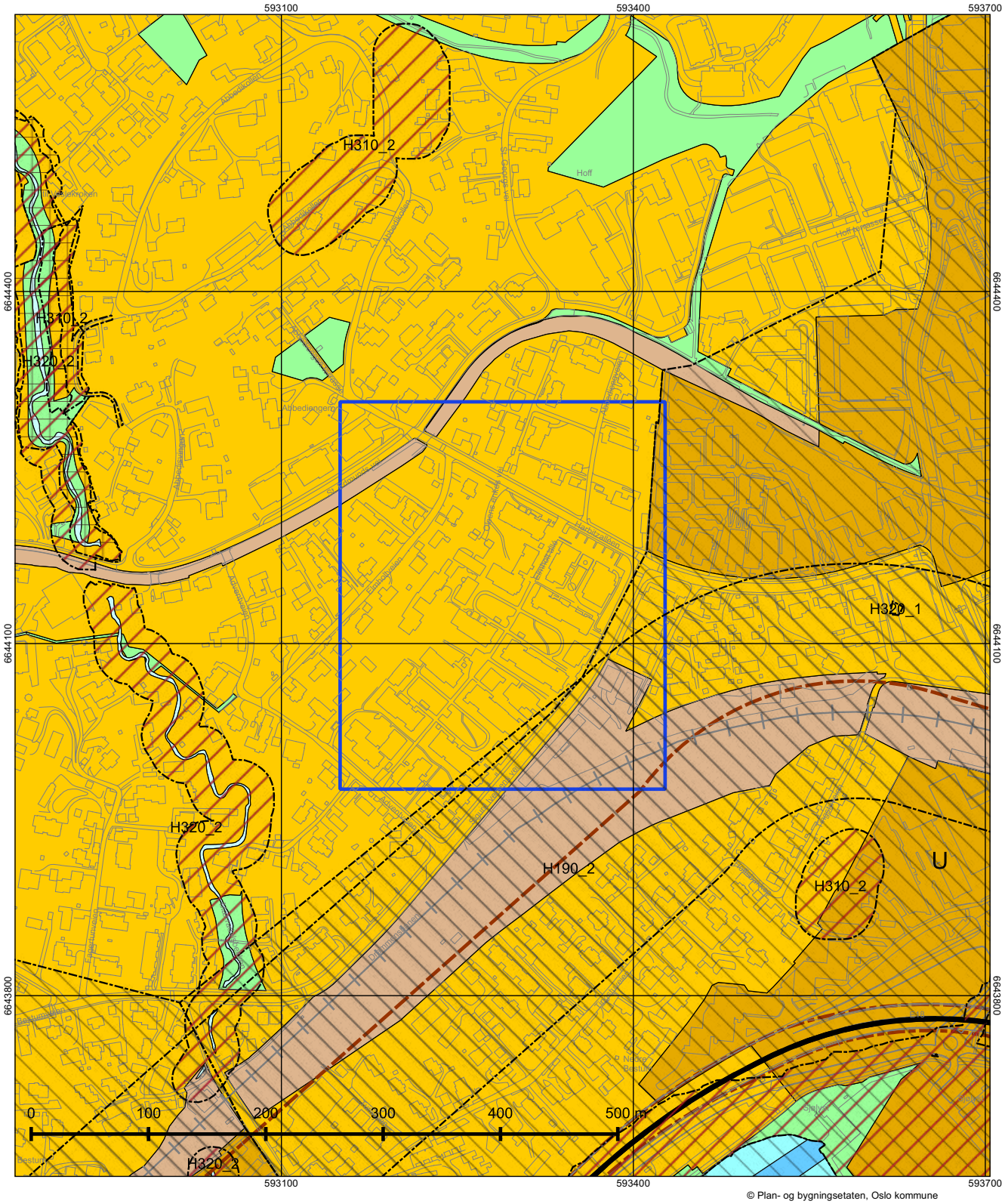
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155027/86529215
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ELMHOLT ALLÉ 3B

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529215
9080269

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 333

Vi viser til bestilling av 20260324 for ELMHOLT ALLÉ 3B.

GNR. 30 BNR. 333

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.02.1996.

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

1753 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

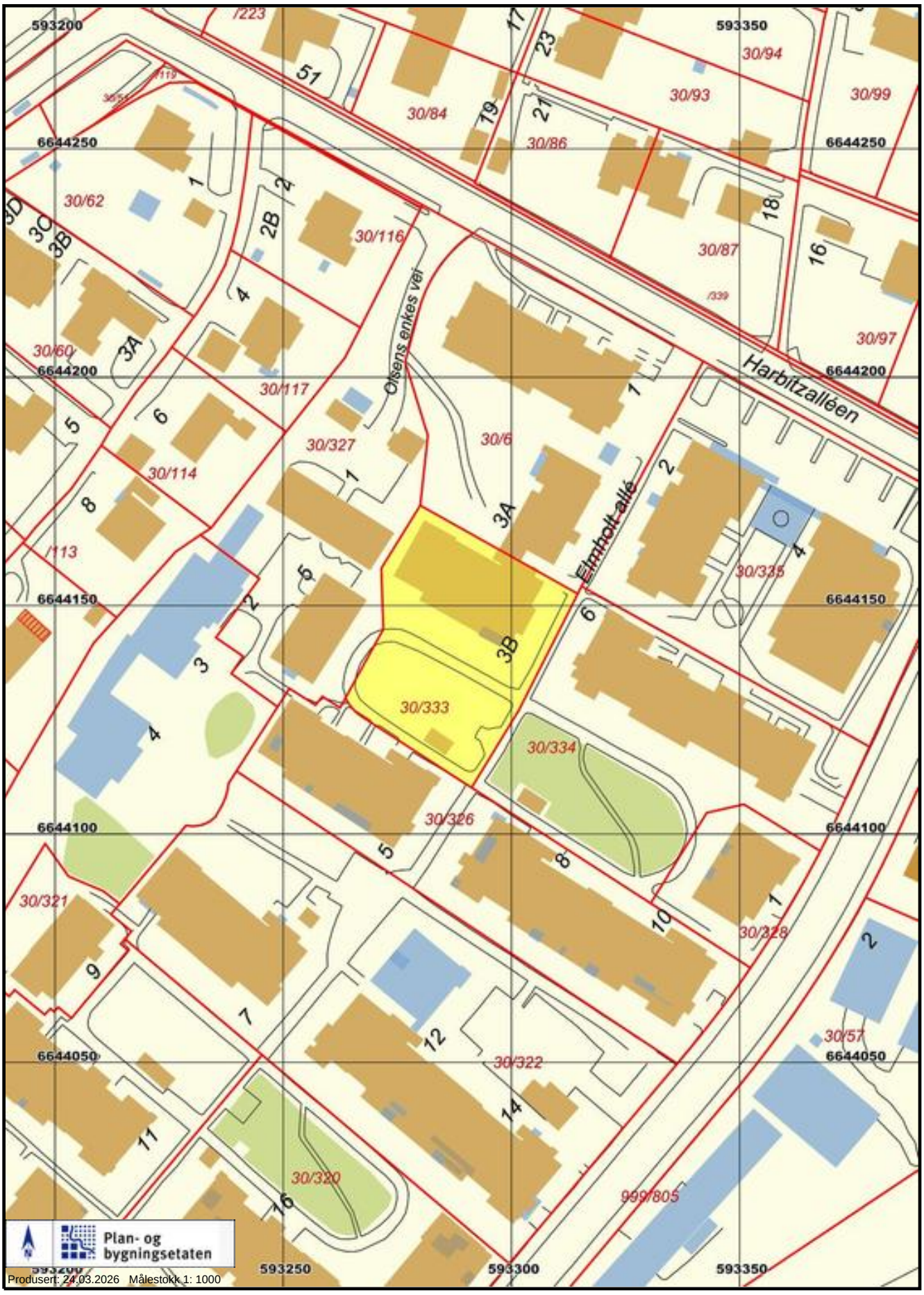
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593200
593350
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
30/62
30/116
30/84
30/86
30/93
30/94
30/99
30/87
30/97
30/60
30/117
30/327
30/6
30/114
30/333
30/334
30/326
30/335
30/321
30/328
30/57
30/322
30/320
999/805
Harbitzalléen
Elmholt allé
Olsens enkes vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 1000


BUTIKKTYPE
3C2
3A

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Ragnar Evensen AS

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 30 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199500703-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmhoh allé 1 og 3	Eiendom:	30/6 og 333
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HkTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157
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
Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

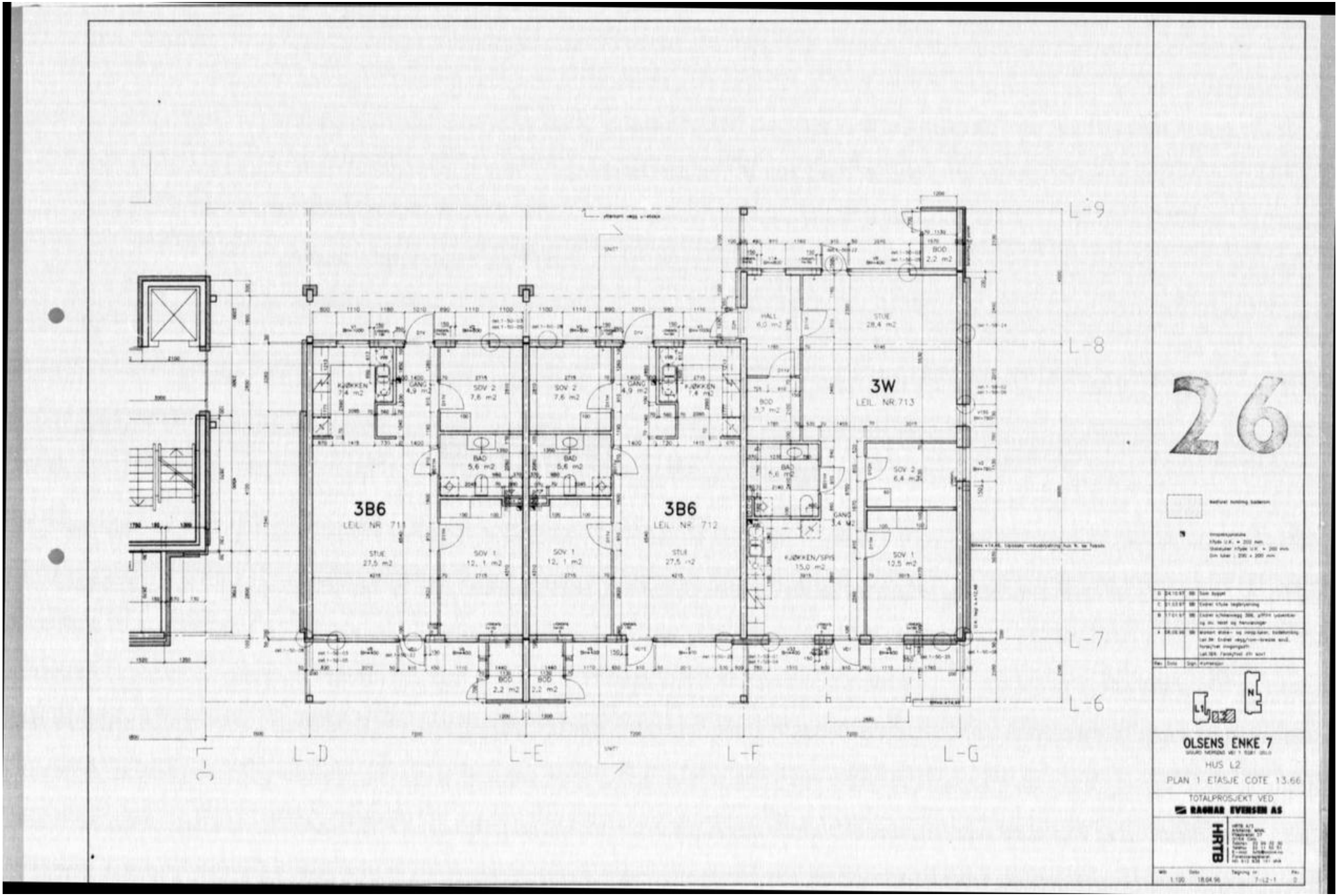
Kjell Stølan
Kjell Stølan
Saksbehandler

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.: 971 040 823


3B6
LEIL. NR. 711
STUE
27,5 m2
SOV 1
12, 1 m2
SOV 2
7,6 m2
KJØKKEN
7,4 m2
BAD
5,6 m2
BOD
2,2 m2
3B6
LEIL. NR. 712
3W
LEIL. NR.713
HALL
6,0 m2
STUE
28,4 m2
BOD
3,7 m2
KJØKKEN/SPIS
15,0 m2
SOV 2
6,4 m2
SOV 1
12,5 m2
L-9
L-8
L-7
L-6
L-D
L-E
L-F
L-G
26
OLSENS ENKE 7
HUS L2
PLAN 1 ETASJE COTE 13.66
TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN AS
HRTB
1:100
18.04.96

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vebjørn Bjørlo

Elmholt Allé 3 B
0275 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01088-5	Simen Ellingsen Madsen	11.02.2026

Adresse: Elmholt allé 3 B
Eiendom: 30/333
Innsender: Vebjørn Bjørlo
Tiltakshaver: Vebjørn Bjørlo

Ferdigattest - Elmholt allé 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, bod til stue/kjøkken, mottatt 09.02.2026.

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

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02899-5	Jetmir Sabani	09.04.2026

Adresse: Elmholt allé 3B
Eiendom: 30/333
Ansvarlig søker: OPAK AS
Tiltakshaver: Vebjørn Bjørlo

Ferdigattest - Elmholt allé 3B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av lufteventiler på fasader, mottatt 20.03.2026.

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

Godkjent kart

Kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207009
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	01.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ELMHOLT ALLé 3B
Postadresse:	0275 OSLO
Matrikkel:	0301-30/333

Viktig Informasjon

Byggetrinn 7, Mappe nr 950013754 = 199500703, som skal gjelder bygningnr 81207941 som er L1/Elmholt alle 3B. Blokk L1 refereres også til som byggetrinn 5B som ikke finnes (byggetrinn 5 = Hus M). Sluttfasen av byggesak 199500703 så omtales kun bygg L2 og N, så enten har L1 blitt tatt ut av saken, eller så ble det gjort endringer i søknaden på disse to blokkene. Hvis sak 199500703 fortsatt er riktig, så er det kun "as built" tegningene ligger i arkiv på PBE. Tegningene for L1 ble da sendt inn til søknad, men er ikke å finne i arkiv. Har gått igjennom seksjoneringsakene, og til 1-3A har de sendt inn søknadstegninger til seksjoneringen, men dette har ikke blitt gjort for 3B, noe som igjen tyder på at saken har vært borte over tid. Legge likevel med seksjoneringstegningene for 3B og søknadstegningene for 3A som referanse.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207009

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Returneres til:

Steinar Moe AS
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RETT KOPI BEVITNES
Steinar Moe as
Otto Grønst
Oppdragsansvarlig

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
27 MAR 1996
OSLO BYSKRIVERIEMBETE
DAGBOKNR.: 16298

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	30	333	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
937268726	J.OLSENS ENKE EIENDOM AS	

Doknr: 16298 Tinglyst: 27.03.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	68	11	B	76	21			31			41			51		
2	B	76	12	B	93	22			32			42			52		
3	B	76	13	B	104	23			33			43			53		
4	B	93	14	B	76	24			34			44			54		
5	B	68	15	B	93	25			35			45			55		
6	B	76	16			26			36			46			56		
7	B	76	17			27			37			47			57		
8	B	93	18			28			38			48			58		
9	B	68	19			29			39			49			59		
10	B	76	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1.212 = nevner: 1.212

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett stor kr 20.000.- i den enkelte seksjon til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90% av seksjonens verdi.

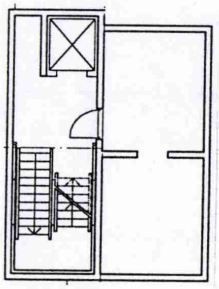
Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

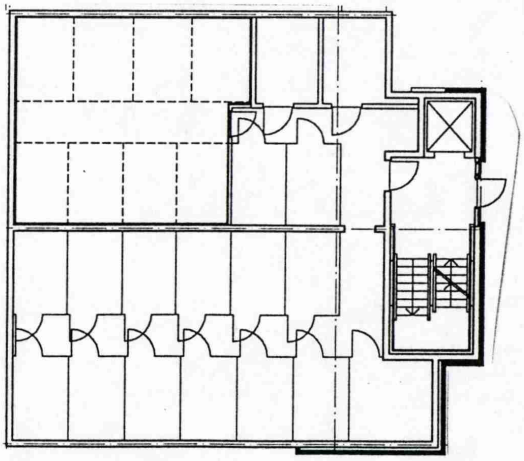
Elmholt allè 3

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

Side 2
Oppgang A - KJELLERETASJE
med fellesarealer



NEDRE KJELLER

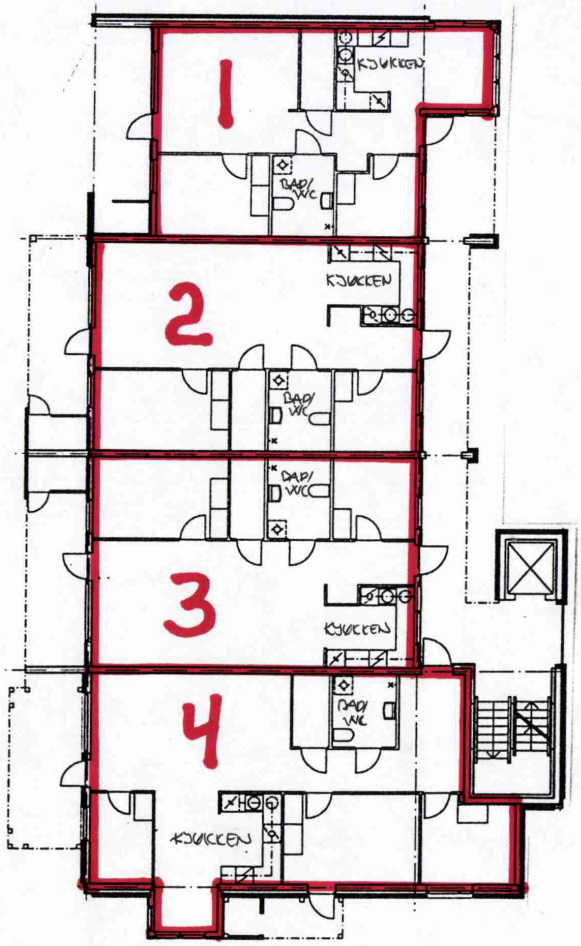


ØVRE KJELLER

Elmholt allè 3

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

Side 3
Oppgang A - 1. ETASJE
med seksjon 1, 2, 3 og 4



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

Oslo kommune

TINGLYST
29 FEB 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10814

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 960001735

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 OG 30/334.

ATKOMSTVEI:

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

GANGATKOMST:

Gnr. 30 bnr. 318 og 327 skal ha bruksrett til gangvei
(2 meter bred) fra Sigurd Iversens vei over
gnr. 30 bnr. 333 og gnr. 30 bnr. 334 som vist med blå farge på
kart på baksiden.

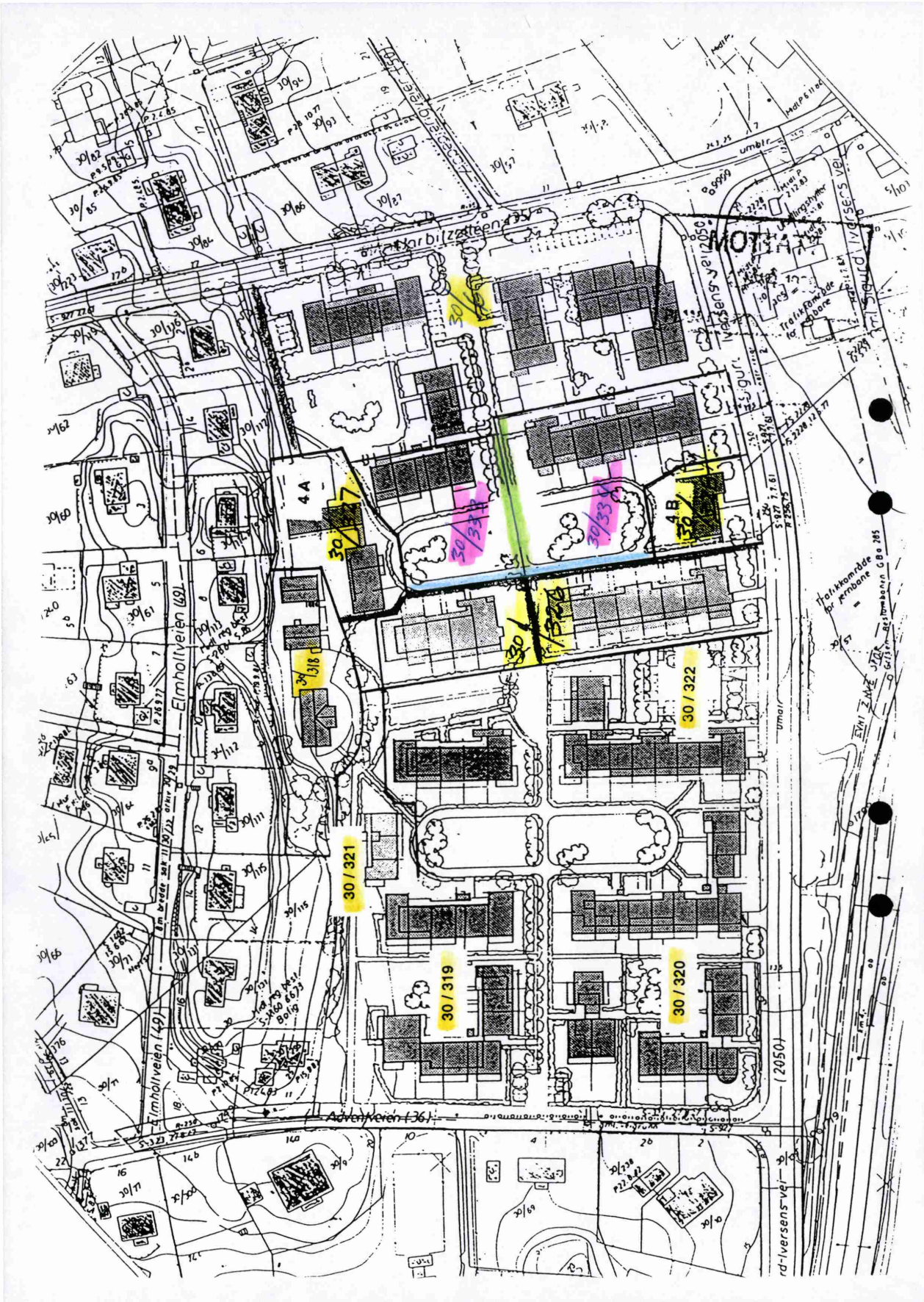
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 30 bnr. 333 og gnr. 30 bnr. 334, og kan
ikke endres eller
slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den

For gnr. 30 bnr. 333 :
og gnr. 30 bnr. 334 :

Hjemmelshaver
J.Olsens Enke Eiendom AS
Steinar Moe, jfr.fullmakt 1152
090354 [redacted]

Doknr: 10814 Tinglyst: 29.02.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Elmhollveien (40)
Elmhollveien (40)
Adventveien (36)
(2050)
30 / 321
30 / 319
30 / 322
30 / 320
4A
4B
30/337
30/338
30/339
30/340
30/341
30/342
30/343
30/344
30/345
30/346
30/347
30/348
30/349
30/350
30/351
30/352
30/353
30/354
30/355
30/356
30/357
30/358
30/359
30/360
30/361
30/362
30/363
30/364
30/365
30/366
30/367
30/368
30/369
30/370
30/371
30/372
30/373
30/374
30/375
30/376
30/377
30/378
30/379
30/380
30/381
30/382
30/383
30/384
30/385
30/386
30/387
30/388
30/389
30/390
30/391
30/392
30/393
30/394
30/395
30/396
30/397
30/398
30/399
30/400
30/401
30/402
30/403
30/404
30/405
30/406
30/407
30/408
30/409
30/410
30/411
30/412
30/413
30/414
30/415
30/416
30/417
30/418
30/419
30/420
30/421
30/422
30/423
30/424
30/425
30/426
30/427
30/428
30/429
30/430
30/431
30/432
30/433
30/434
30/435
30/436
30/437
30/438
30/439
30/440
30/441
30/442
30/443
30/444
30/445
30/446
30/447
30/448
30/449
30/450
30/451
30/452
30/453
30/454
30/455
30/456
30/457
30/458
30/459
30/460
30/461
30/462
30/463
30/464
30/465
30/466
30/467
30/468
30/469
30/470
30/471
30/472
30/473
30/474
30/475
30/476
30/477
30/478
30/479
30/480
30/481
30/482
30/483
30/484
30/485
30/486
30/487
30/488
30/489
30/490
30/491
30/492
30/493
30/494
30/495
30/496
30/497
30/498
30/499
30/500
30/501
30/502
30/503
30/504
30/505
30/506
30/507
30/508
30/509
30/510
30/511
30/512
30/513
30/514
30/515
30/516
30/517
30/518
30/519
30/520
30/521
30/522
30/523
30/524
30/525
30/526
30/527
30/528
30/529
30/530
30/531
30/532
30/533
30/534
30/535
30/536
30/537
30/538
30/539
30/540
30/541
30/542
30/543
30/544
30/545
30/546
30/547
30/548
30/549
30/550
30/551
30/552
30/553
30/554
30/555
30/556
30/557
30/558
30/559
30/560
30/561
30/562
30/563
30/564
30/565
30/566
30/567
30/568
30/569
30/570
30/571
30/572
30/573
30/574
30/575
30/576
30/577
30/578
30/579
30/580
30/581
30/582
30/583
30/584
30/585
30/586
30/587
30/588
30/589
30/590
30/591
30/592
30/593
30/594
30/595
30/596
30/597
30/598
30/599
30/600
30/601
30/602
30/603
30/604
30/605
30/606
30/607
30/608
30/609
30/610
30/611
30/612
30/613
30/614
30/615
30/616
30/617
30/618
30/619
30/620
30/621
30/622
30/623
30/624
30/625
30/626
30/627
30/628
30/629
30/630
30/631
30/632
30/633
30/634
30/635
30/636
30/637
30/638
30/639
30/640
30/641
30/642
30/643
30/644
30/645
30/646
30/647
30/648
30/649
30/650
30/651
30/652
30/653
30/654
30/655
30/656
30/657
30/658
30/659
30/660
30/661
30/662
30/663
30/664
30/665
30/666
30/667
30/668
30/669
30/670
30/671
30/672
30/673
30/674
30/675
30/676
30/677
30/678
30/679
30/680
30/681
30/682
30/683
30/684
30/685
30/686
30/687
30/688
30/689
30/690
30/691
30/692
30/693
30/694
30/695
30/696
30/697
30/698
30/699
30/700
30/701
30/702
30/703
30/704
30/705
30/706
30/707
30/708
30/709
30/710
30/711
30/712
30/713
30/714
30/715
30/716
30/717
30/718
30/719
30/720
30/721
30/722
30/723
30/724
30/725
30/726
30/727
30/728
30/729
30/730
30/731
30/732
30/733
30/734
30/735
30/736
30/737
30/738
30/739
30/740
30/741
30/742
30/743
30/744
30/745
30/746
30/747
30/748
30/749
30/750
30/751
30/752
30/753
30/754
30/755
30/756
30/757
30/758
30/759
30/760
30/761
30/762
30/763
30/764
30/765
30/766
30/767
30/768
30/769
30/770
30/771
30/772
30/773
30/774
30/775
30/776
30/777
30/778
30/779
30/780
30/781
30/782
30/783
30/784
30/785
30/786
30/787
30/788
30/789
30/790
30/791
30/792
30/793
30/794
30/795
30/796
30/797
30/798
30/799
30/800
30/801
30/802
30/803
30/804
30/805
30/806
30/807
30/808
30/809
30/810
30/811
30/812
30/813
30/814
30/815
30/816
30/817
30/818
30/819
30/820
30/821
30/822
30/823
30/824
30/825
30/826
30/827
30/828
30/829
30/830
30/831
30/832
30/833
30/834
30/835
30/836
30/837
30/838
30/839
30/840
30/841
30/842
30/843
30/844
30/845
30/846
30/847
30/848
30/849
30/850
30/851
30/852
30/853
30/854
30/855
30/856
30/857
30/858
30/859
30/860
30/861
30/862
30/863
30/864
30/865
30/866
30/867
30/868
30/869
30/870
30/871
30/872
30/873
30/874
30/875
30/876
30/877
30/878
30/879
30/880
30/881
30/882
30/883
30/884
30/885
30/886
30/887
30/888
30/889
30/890
30/891
30/892
30/893
30/894
30/895
30/896
30/897
30/898
30/899
30/900
30/901
30/902
30/903
30/904
30/905
30/906
30/907
30/908
30/909
30/910
30/911
30/912
30/913
30/914
30/915
30/916
30/917
30/918
30/919
30/920
30/921
30/922
30/923
30/924
30/925
30/926
30/927
30/928
30/929
30/930
30/931
30/932
30/933
30/934
30/935
30/936
30/937
30/938
30/939
30/940
30/941
30/942
30/943
30/944
30/945
30/946
30/947
30/948
30/949
30/950
30/951
30/952
30/953
30/954
30/955
30/956
30/957
30/958
30/959
30/960
30/961
30/962
30/963
30/964
30/965
30/966
30/967
30/968
30/969
30/970
30/971
30/972
30/973
30/974
30/975
30/976
30/977
30/978
30/979
30/980
30/981
30/982
30/983
30/984
30/985
30/986
30/987
30/988
30/989
30/990
30/991
30/992
30/993
30/994
30/995
30/996
30/997
30/998
30/999
30/1000

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 Skjæggerstad~~.

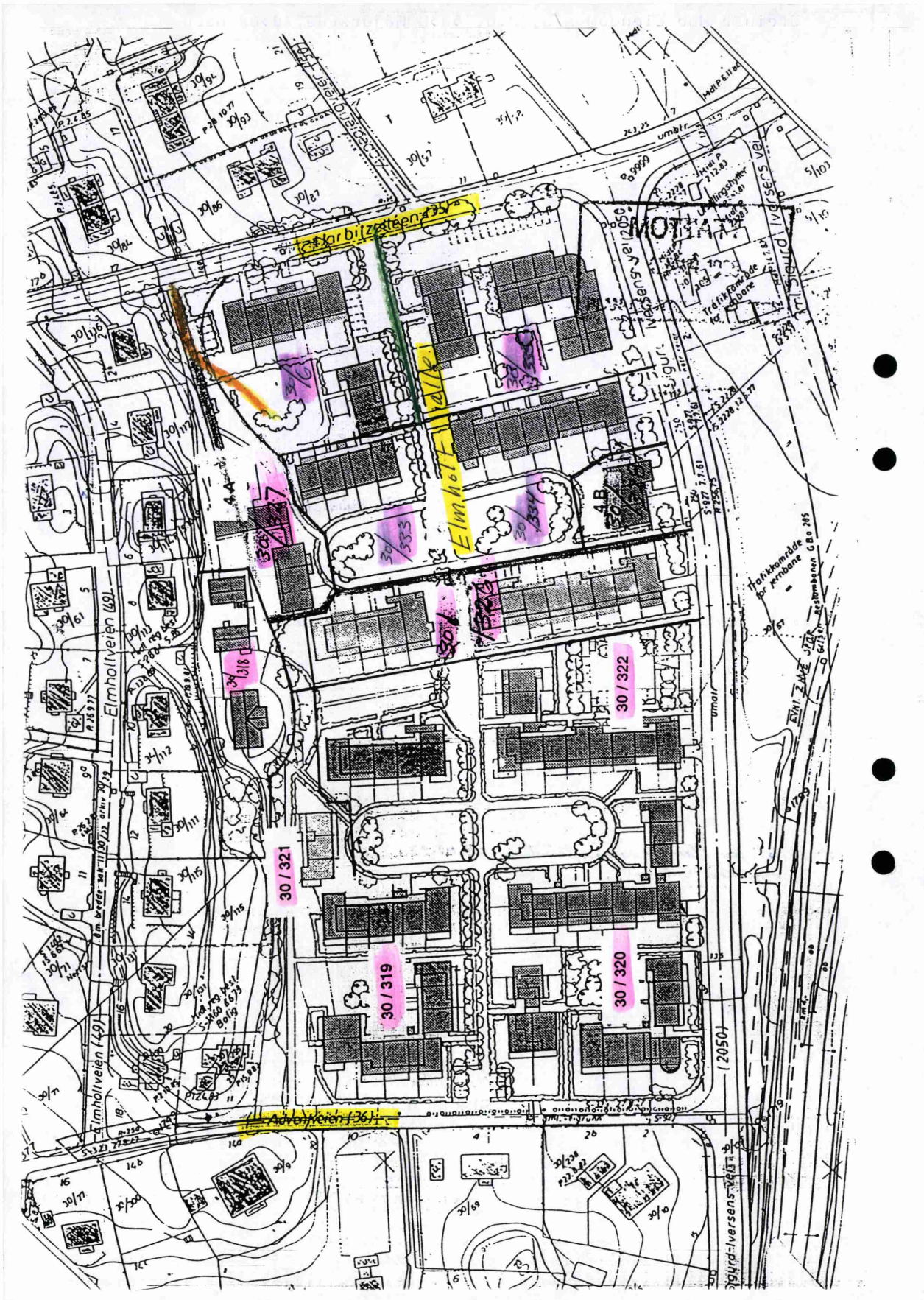
Oslo, den 05.09.97

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
MOTTA

Doknr: 14040 Tinglyst: 18.03.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
18 FEB 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR.: 14040

RETT KOPI BEVITNES
Steinar Moe as
Gitte Grundt
Oppgjørsansvarlig

ERKLÆRING
for tinglysing på gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

.....

Eiendommen gnr 30 bnr 6 - og av denne senere utskilte bruksnumre - skal ha evigvarende bruksrett til kjellerboder som er etablert på eiendommen gnr 30 bnr 333. Arealet er skravert med grå farge på de vedlagte tegningene. Drift og vedlikehold av lokalene blir å bekoste av de som har bruksretten til bodene.

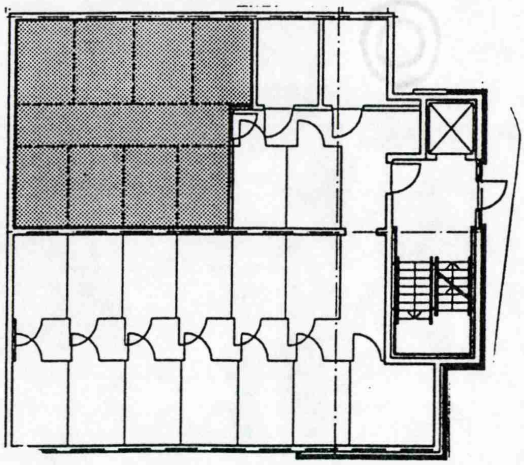
Videre skal eiendommen gnr 30 bnr 6 - og av denne senere utskilte bruksnumre - ha samme rett som gnr 30 bnr 333 til å benytte felles heis på gnr 30 bnr 333, mot å fordele vedlikehold og driftskostnader i forhold til innebyrdes seksjonsareal.

Denne evigvarende rett skal tilfalle eiere av de boligseksjoner som etableres på gnr 30 bnr 6 og som vil ligge i direkte tilknytning til bebyggelsen på gnr 30 bnr 333.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 30 bnr 333, og kan kun slettes av eier av gnr 30 bnr 6 og senere det bruksnummer som utskilles av denne eiendom.

Oslo, den 15.3.1996

hjemmelshaver til gnr 30 bnr 333
J.Olsens enkes Eiendom AS
Steinar Moe (090354 [redacted]
jfr. fullmakt 1152



Vi samtykker herved i tinglysningen
Steinar Moe as
Gitte Grundt
Jfr. fullmakt 1136

Skatteetaten

Dato
24.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 30 Bnr 333 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 648 914
Som sekundærbolig:	kr 6 595 655

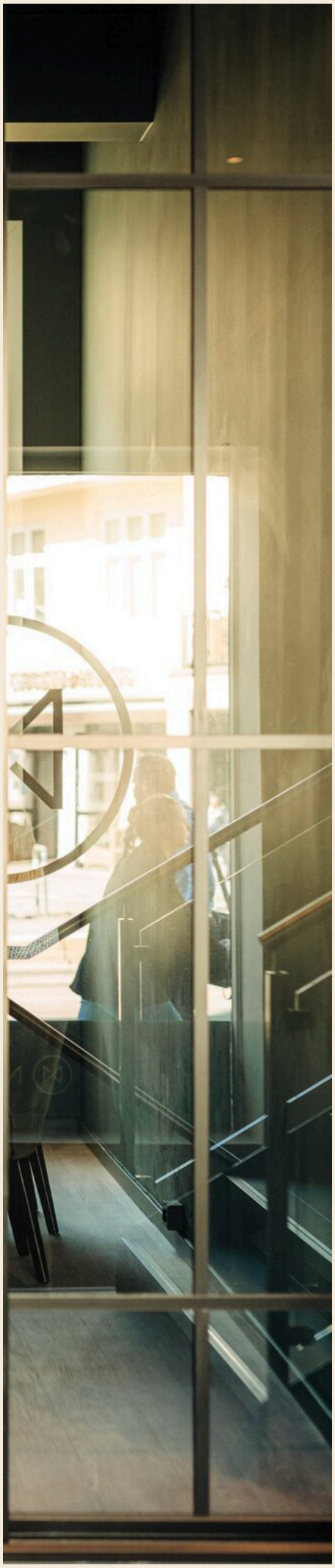
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 3B 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 333, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/43) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

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