NORDVIK

Elmholt allé 13

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elmholt allé 13

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
16 Nabolagsprofil
17 Tilstandsrapport
32 Egenerklæringsskjema
37 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 3-roms selveier med solrik markterrasse og hage - P-plass - Privat, egen inngang - Stille og idyllisk

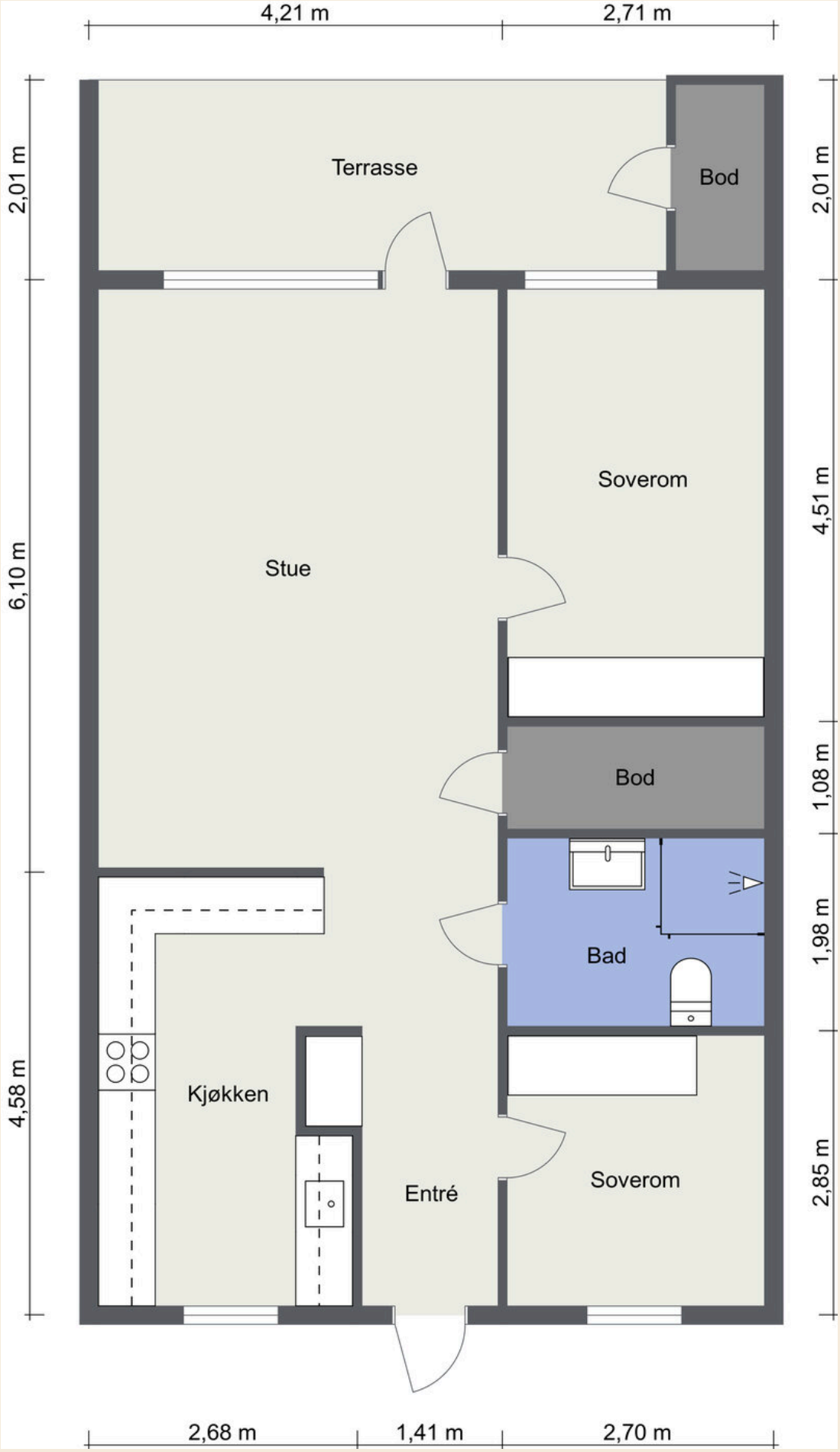
Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**221 380,-**
Totalpris	**8 971 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 744,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1994**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Markterrasse med tilhørende privat plen på ca 50 kvm. mot sydvest
Nydelige solforhold fra morgen til kveld om sommeren
P-plass i garasje m/lademulighet og godt med gjesteparkering
Gjennomgående bolig med store, gode rom
Trappefri adkomst, uten gjenboere
Egen, privat inngang
Fantastisk intern beliggenhet mot Adventveien
God, innflyttingsklar standard
Bad og kjøkken fra 2022/23
Godt med bodplass
Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld
Heis
Svært veldrevet og ettertraktet sameie
Nydelige, store og grønne fellesarealer
Umiddelbar tilgang til alt det daglige, like utenfor døren
Skøyen og Frogner innen kort gangavstand
Harbitz torg like utenfor døren
Kort vei til flotte turområder og stort treningstilbud
Bred offentlig kommunikasjon med trikk, buss og tog

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 82 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0076/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 13, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 319, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Liv Kinserdal
Arve Fogderud

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
220 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
234 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 971 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 984 380,- (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.

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
1.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse og innvendig bod.
BRA-e: 7 kvm. Bod på terrasse på ca. 2,1kvm. og i felles bodrom i første etasje på ca. 4,8 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens vegger er å anse som fellesareal. Hagen utenfor boligen er naturlig inndelt mellom seksjonene og følger boligen som en eksklusiv bruksrett ref. vedtekter.

Solforhold
Nydelige solforhold på terrasse/i hagen med sol ca. fra 11-20 på sommerstid.

Innhold
Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse og innvendig bod.

I tillegg har du markterrasse på 12 kvm. og adkomst til hage (totalt ca. 50 kvm uteplass). Utvendig bod på markterrassen, samt en separat bod i første etasje.

Standard
Grå foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter, noen overskap med glassfronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.
Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt. Nye fronter, benkeplate, induksjonstopp og vaskekum i 2022. Det er lekkasjestopper i kjøkkenbenken ved berederen med føler i benkeskapet under vaskekummen. Det er ikke komfyrvakt. Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

Baderom med fliser på vegger og gulv med varmekabler.

På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er rehabilitert/pusset opp i 2023. Ingen fukt funnet ved hulltaking.

Hellelagt terrasse på ca. 12 kvm. med utgang fra stuen. Gressplen og hekker utenfor terrassen.

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1994. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1994. Brannklassifisert entredør med kikkehull.

Det er 3-stavs parkett på gulvene, fliser i entré. Det er malte slette veggoverflater. Det er malte takoverflater. Takhøyden er 242 cm. Det er hvite glatte dører.

Div. teknsik/utstyr:
-Avløpsrør i plast og støpejern.
-Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Det er rør i rørsystem på badet, eldre kobberrør i kjøkkenbenken..
-Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.
-Fordelerskap er plassert i tilstøtende soverom.
-Det er stoppekraner i fordelerskapet og i en luke i veggen under fordelerskapet.
-Eldre kobberrør i kjøkkenbenken.
-Det blir utført årlig kontroll av det elektriske anlegget i regi av sameiet. Sist i 2025.
-Varmtvannstank på 130 liter fra 2016 i kjøkkenbenk. Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.
-Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
-Avtrekk fra sentralt anlegg på badet. Avtrekk ut i kanal på kjøkken.

Det er gitt TG2 på vinduer/dører grunnet alder på isolerglass. Manglende fast elektrisk kobling til varmtvannsbereder, samt noe bruksslittasje på gulv. Ingen TG3 er gitt.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
Det medfølger p-plass i felles garasjeanlegg (plass nr. 22). Elektrisk portåpner. Sameiet disponerer også flere parkeringsplasser for gjester på tomten sin. P-plassen følger boligen iht. vedtekter og tegninger. Parkeringsplassen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboer/leietaker i Elmholt 1 Boligsameie /Elmholt 2 Boligsameie.

Det er montert bakplate for tilkobling av ladeboks som kan kobles til (ikke tilkoblet i dag), Defa. Abbonoment hos Aneo Mobility, og eget strømforbruk, 69 kr/mnd + forbruk. Tilkobling og installering av ladeboks, pris ca 9 000 - 11 000 kroner, kontakt Torshov Elektro for bekreftelse av pris.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Boligbygg over fem etasjer samt underetasje. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med stående kledning og forblendet med teglstein. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner av betong og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal orienteres ved utleieforhold.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet og i entré.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et forbruk på 6.203 kwh i 2025. Det er ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 744,- pr. mnd.
Inkluderer: P-plass, fibernett, renhold i fellesarealer, brøyting, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles

forsikring av bygget, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og felles vedlikehold. Se årsmelding med komplett regnskap for komplett oversikt av hva som dekkes av de månedlige felleskostnadene.

Herav fordelt som felleskostnader (samlepost kr. 3.485,-,-) og internett (kr. 259,-).

Det må påregnes generell kpi-økning årlig. Kategori felleskostnader øker med 4% fra 01.07.2026. Internett øker fra kr 259 til kr 308 per seksjon fra 01.06.2026

Andre utgifter
Ny eier må påregne kostnader for løpende vedlikehold, evt. økning i felleskostnader og evt. opptak av lån i regi av sameiet. Løpende strøm, innboforsikring, evt. alarm (selger benytter i dag sector alarm til kr. 491,-/mnd), evt. tilkobling/abonnement til strøm på p-plass og fremtidig eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra GlobalConnect inngår i fellesutgifter som er en kollektiv avtale i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE, orgnr. 983753639

Om sameiet
Sameiet Elmholt 1 Boligsameie består av 46 seksjoner.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt og er bindende for ny eier. Sameiets siste tilgjengelige årsmøte-innkalling og protokoll følger vedlagt salgsoppgaven. Vedlikeholdsplan for perioden 2024-2028 er vedlagt salgsoppgaven.

Sameiet har lang og god vedlikeholdshistorikk fra 2001-2026 som følger vedlagt årsmøte-innkallingen vedlagt salgsoppgaven. Det kan her nevnes blant annet: vedlikehold/rehabilitering av heis, ny støttemur, lade-infrastruktur i garasje, maling av vinduer, byttet belysning, veggkledning, malt betongvegger, skiftet vindusbeslag, ventilasjonsrens, montert elektriske låser, oppgradert inngangspartier med varmekabler, ny taktekking/beslag m.m.

Vedlikeholdsplaner for 2024-2028:
- Male/slipe søppelskur
- Male vinduer i teglvegger/panel
- Male vinduer og dører på terrasser under tak
- Male blått panel på terrasser under tak
- Behandle vannbord på terrasser
- Male vinduer/dører på terrasser under tak
- Male blått panel på terrasser under tak
- Panelbord ytterst på boder
- Fjerne flekker på flisr i svalganger og trappehus
- Male inngangsparti EA 11
- Merking av garasjeplasser
- Rens av ventilasjonskanaler
- Spyling avløpsrør
- Inspisere/spyle stikkledning fra kum ved P-plass 2 i nr 11
- Spyle spillvannsrør fra stakeluke i tavlerommet EA 13, hvert 3. år
- Kontroll/termofotografering av tavlerommene, hvert 3. år
- Ny takpapp på takterrasser
- Heis EA 11, 13 nye belter hvert 10. år
- Håndslukker, 6 liter skum, hvert 5. år
- Uforutsette mindre reparasjoner
- Oppgradering/vedlikehold av utearealer
- Utelamper i svalganger
- Branvarslingssystem, garasjeanlegg
- Nytt ladesystem for el-biler

Diverse avtaler:
-Elmholtsameiene har en fellesavtale med Ajour Eiendomsdrift AS om å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.
-Elmholtsameiene har en fellesavtale med Avarn Security om mobilt vakthold.
-Elmholtsameiene har en fellesavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll. Avtalen ble i 2012 utvidet til også å gjelde bekjempelse av maur.
-Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av svalganger, trappehus og heis hver 14. dag.
-Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS om leie av matter. Mattene blir byttet hver 4. uke.
-Sameiet har vedlikeholdskontrakt for heisanlegg og mottak av alarmtelefon med Schindler AS.
-Sameiet har avtale med Kiwa Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Kontrollen foretas hvert annet år.
-Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av slokkeutstyr og røykvarsler i leilighetene og fellesarealene inkl. garasjeanlegget.
-Sameiet har serviceavtale med Dormakaba Norge AS om årlig service på EVOLO Elektroniske Låssystem til fellesarealene.
-Sameiet har bredbåndsavtale med GlobalConnect. Internetthastigheten til hver enkelt boenhet med 1000 Mbit/s i både opp og nedlastingsfart.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter samt vedlagte dokumenter fra årsmøtet for utfyllende informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eierskiftemelding til forretningsfører og til styrets orientering vil bli sendt av megler etter handel er kommet i stand.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 987,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et positivt driftsresultat på kr 519 192. Av dette utgjør kr 214 925 tilbakebetaling av støtte mottatt i forbindelse med etablering av ladeinfrastruktur for elbiler i kjeller i 2024. Resultatet er dermed delvis påvirket av denne engangseffekten. Resultatregnskapene til sameiet bør sees i sammenheng over en periode på minimum 2–3 år for å gi et mer helhetlig bilde av økonomien. Driftsresultatet for 2024 var negativt med kr -260 115, og det er budsjettert med et negativt resultat for 2026 på kr -558 347 (inkludert kostnad for heisbelter). Samlet gir dette følgende prognose for perioden 2024–2026: kr -260 115 (2024) + kr 519 192 (2025) – kr 558 347 (2026) = kr -299 270. Styret vurderer at sameiet har en sunn økonomi og tilstrekkelige oppsparte midler til å håndtere det forventede underskuddet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596867

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 429 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Tomten er parkmessig opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne gangveier og oppholdsarealer. Det er etablert felles uteområder mellom bygningene som benyttes av beboerne. Internveier og gangsoner er asfalterte eller belagt med faste dekker. Parkering skjer i felles garasjeanlegg samt på anviste gjesteplasser.

Adkomst
Adkomst via krysset Adventveien/Elmholt Allé. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

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

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

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

Bebyggelse
Hovedsakelig boligbebyggelse, forretninger og kontorlokaler i området.

Offentlig kommunikasjon
Abbediengen er nærmeste holdeplass for trikk, Skøyen for tog og buss i alle retninger. Kort vei til E18 og Ringvei 2 og 3 med bil.

Skoler og barnehager
Bredt utvalgt av barnehager og skoler i nærområdet. Du har Bestum og Smestad barneskole, Sollerud og Øraker ungdomsskole, Ullern Videregående mfl. Samtlige innen rimelig gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget (gitt mars 2001). Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett via private stikkveier og stikkledninger.

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

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

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

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

Det er større bygningsplaner nordøst for eiendommen. Se saksnummer: 202316049. Detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11,13-19, 21, 23,25 og Harbitzalléen 51.

Se saksnummer: 202459094. Harbitzalléen 2B- Bolig, barnehage, kontor og tjenesteyting. Det er pågående gateopprustning i Harbitzalléen. Se saksnummer: 202307652.

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

18.08.1994 - Dokumentnr: 45395 - Best. om adkomstrett
Bruksrett. Bestemmelse om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2026 - Dokumentnr: 349521 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling ASOrg.nr: 917 427 925 Elektronisk innsendt

25.08.1994 - Dokumentnr: 46637 - Seksjonering.
Opprettet seksjoner:
Snr: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 76/3857

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

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1 -27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1 -42

Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Ref. vedtektene pkt. 18.: Som det fremgår av vedlagte utomhusplan, har eierseksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til avmerkete arealer i direkte tilknytning til leiligheten. Den enkelte seksjonseier kan beplante eget området. Busker/trær må beskjæres av hensyn til naboer. Anleggelse av permanente installasjoner som ikke enkelt kan reverseres tillates normalt ikke. Alle installasjoner og plattinger skal godkjennes av styret for å sikre et helhetlig uttrykk.

Vedlikehold av området, herunder innkjøp av planter o.l. til de områdene som disponeres av seksjonseier alene, er seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseier å foreta tilstrekkelig vedlikehold av sitt areal for at området skal se ordentlig ut, kan sameiet v/styret sørge for vedlikehold for seksjonseier regning. Hekker mot fellesarealer er felleseie. Sameiet v/styret sørger for beskjæring slik at det helhetlige inntrykket opprettholdes. Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres og vedlikeholdes av sameiet. Det foreligger tegninger for boder, p-plasser og hage-arealer vedlagt vedtektene.

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 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.
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** (ikke medregnet) kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med sosiale medier kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk. (private visninger og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade dagfoto og kveldsbilder kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 154 525,- 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 20. april 2026

Megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

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

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

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

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

Elmholt allé 13

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	22 min 2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 3.5 km

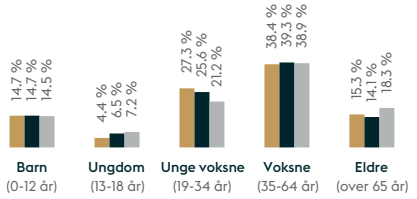
Offentlig transport

Abbediengen	Linje 13	5 min 0.4 km
Hoff	Linje 40	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.9 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.1 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	62 barn	2 min 0.2 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	2 min 0.2 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	72 barn	7 min 0.6 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	13 min
Ullern Tennisbaner	17 min
SATS Hoff	9 min
SATS Sjølyst	17 min

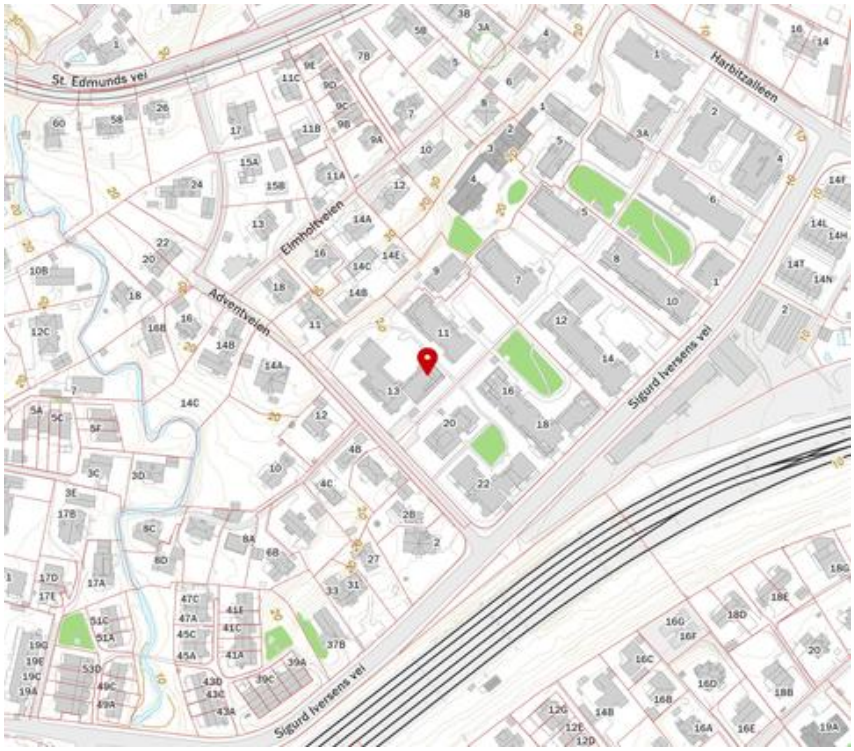
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Elmholt allé 13
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1994
BRA:	82 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	3	0	0

Supertakst

GNR: 30 BNR: 319 SNR: 3

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Elmholt allé 13
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41277

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga: Det er ikke fast elektrisk tilkobling til berederen.
Gulv	TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.3.2026	**24.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Arve Fogderud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Liv Kinserdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Elmholt allé 13, 0275 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**319**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1994**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Skøyen/Abbediengen. Det er gangavstand til dagligvareforretning med postkontor, Møllhausen Torg og den populære handlegaten Karenslyst Allé, med mange butikker, kaféer og restauranter. Kort vei er det også til CC-Vest kjøpesenter. Området har også flere flotte turmuligheter. Leiligheten ligger i 1. etasje. Det er heis i bygget.

Utgang fra stue til markterrasse med adkomst til hage på med plen og hekk som skjermer mot innsyn.

Tomt opparbeidet med diverse beplantning, prydbusker og asfalterte internveier.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet og i entre.

1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje.
Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med stående kledning og forblendet med teglstein.
Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av betong og murkonstruksjoner.

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran(ikke besiktiget).
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**82**	**75** Romfordeling: Entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, bod.	**7** Romfordeling: 1 bod på terrassen og 1 bod i fellesgang i 1. etasje.	**0**	**12**
Totalt m²	**82**	**75**	**7**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

1 redskapsbod på terrasse på 2,1 m2 og 1 bod i fellesgang i 1. etasje på ca. 4,8 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Hellelagt terrasse på ca. 12 m2 med utgang fra stuen. Gressplen og hekker utenfor terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassen er normalt godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1994. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1994. Brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må påregnes å skifte ut vinduer og dører på sikt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Grå foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter, noen overskap med glassfronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt. Nye fronter, benkeplate, induksjonstopp og vaskekum i 2022.

Det er lekkasjestopper i kjøkkenbenken ved berederen med føler i benkeskapet under vaskekummen.

Det er ikke komfyrvakt.

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 29/03-2001.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

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

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

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

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er rør i rørsystem på badet, eldre kobberrør i kjøkkenbenken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert i tilstøtende soverom. Det er stoppekraner i fordelerskapet og i en luke i veggen under fordelerskapet.

Eldre kobberrør i kjøkkenbenken. TG 2 pga. alder.

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det blir utført årlig kontroll av det elektriske anlegget i regi av sameiet. Sist i 2025.

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2016	
Størrelse	
Ca. 130 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

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

TG 2 pga: Det er ikke fast elektrisk tilkobling til berederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en fast elektrisk tilkobling.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet. Avtrekk ut i kanal på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2023.

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod mot våtsone uten å påvise avvik. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.12 Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene, fliser i entre.

Oppsummering **TG-2**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering **TG-1**

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt.

6.14 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 242 cm.

Oppsummering **TG-1**

Takene er godt vedlikeholdt.

6.15 Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Oppsummering **TG-1**

Dørene er godt vedlikeholdt.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
22. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 13, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Liv Kinserdal, Arve Fogderud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mai 2019

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: 6596867
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Villamur AS. Totalrenovering bad. Mars-april 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Villamur AS. Totalrenovering bad. Mars-april 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Villamur AS. Totalrenovering bad. Mars-april 2023

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: I regi av sameiet

---

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: Elektriker Gruppen AS juni 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Årlig kontroll i regi av sameiet. Sist i 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Infrastruktur er klar for montering på tildelt garasjeplass i sameiet fellesgarasje

---

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: I regi av Sameiet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave da vi kjøpte boligen i 2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0076/26

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

Deres ref.: 23-0076/26 . Vår ref.: 5240-1-03 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	983753639
Seksjonseier:	Kinserdal, Liv
Medeier:	Fogderud, Arve
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Elmholt Alle 13, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	30
Bnr.	319

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596867.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker med 4% fra 01.07.2026. Internett øker fra kr 259 til kr 308 per seksjon fra 01.06.2026 Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod i garasje/kjeller som følger boligen ved salg. Vedlikeholdsplan for 2025, med føringer for 2026 - 2029 se siste innkallingen og protokoll fra årsmøte. Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkt AS, tlf.: 66 76 14 80, e-post: askprod@online.no. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 744,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 485,04	3 624,44 fra 01.07.2026
Internett	259,00	308,00 fra 01.06.2026

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: 178,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 987,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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/Harald Bjørntvedt, e-post: elmholt1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5240
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen i 2 etasje i leid rom/chambre séparée, Harbitzalèen 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ansiennitet for medlemmet av styret i 2025

Styret

- Harald Bjørntvedt – styreleder (2021–2025), styremedlem i 2020
- Jon Kleiser – styremedlem (2020–2025)
- Sander den Boer – styremedlem (fra 2025)

Varamedlemmer

- Beverley Getz Ivin – varamedlem (2023–2025)
- May Britt Dørum-Pedersen – varamedlem (2024–2025)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekt 6, pkt. 1
8. Endring av vedtekt 12 - Vedlikehold og ombygging
9. Forslag til tilføyelse av husordensregel
10. Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2026 med forslag til føring for årene 2027 – 2030.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Harald Bjørntvedt er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5240 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning - 5240 Elmholt 1 Boligsameie.pdf
3. Vedlegg til årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Sak 7

Endring av vedtekt 6, pkt. 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget er at styret ønsker å øke beløpsgrensen for hva styret kan disponere uten at saken må behandles på årsmøtet. Beløpsgrensen har stått uendret i mange år, og det anses derfor hensiktsmessig å justere den i tråd med økt prisnivå.

Per i dag har styret fullmakt til å foreta innkjøp og disponere midler inntil kr 200 000 uten årsmøtebehandling. Styret foreslår at denne beløpsgrensen økes til kr 350 000.

Teksten som ønskes endret:
Vedtekt 6. 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. Som vesentlige utgifter skal forstås beløp over kr 200.000.-

Styrets innstilling
Styret ønsker at ny tekst blir som følger:

Vedtekt 6. 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 utgiftens størrelse, må anses som vesentlige. Som vesentlige utgifter forstås beløp over kr 350 000.

Forslag til vedtak
Det forslås at forslaget slik det er skrevet i styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Endring av vedtekt 12 - Vedlikehold og ombygging

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslag:
Ombygging av leiligheter og endring av planløsning kan føre til at naboer blir utsatt for nye typer støy som de ikke har vært utsatt for tidligere. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å presisere i vedtektene at seksjonseiere som gjennomfører ombygginger må ta hensyn til mulige støyvirkninger for naboer. Dersom en ombygging medfører nye eller økte lydproblemer i andre leiligheter, bør ansvarlig seksjonseier være forpliktet til å gjennomføre nødvendige tiltak i egen leilighet for å redusere eller fjerne problemet.

Formålet med presiseringen er å sikre at naboer ikke blir utilsiktet skadelidende som følge av ombygginger.

Et eksempel kan være flytting av kjøkken til en vegg som deles med naboleilighet og som er utført i betong. Dersom kjøkkeninnredning og hvitevarer monteres direkte mot en slik vegg, kan vibrasjoner fra pumper eller kompressorer i hvitevarer forplante seg gjennom kjøkkenskrog og betongkonstruksjoner. Dette kan medføre sjenerende vibrasjonslyder i naboleiligheter.

Styrets innstilling

Forslag til tillegg i vedtekt 12:

Ved ombygging av seksjoner som innebærer endringer i varme-, ventilasjons- eller sanitæranlegg, skal det utarbeides en redegjørelse for de utførte arbeidene. Redegjørelsen skal oversendes styret, slik at styret holdes orientert om endringene som har blitt utført.

Ved ombygging av seksjoner eller installasjon av nye tekniske komponenter skal tiltak gjennomføres på en måte som ikke medfører nye eller økte støy- eller vibrasjonsulemper for andre seksjoner. Dersom tiltaket likevel medfører slike ulemper, plikter seksjonseier for egen regning å iverksette nødvendige tiltak i egen seksjon for å eliminere støy- og vibrasjonsoverføring til et akseptabelt nivå.

(Tillegget foreslås plassert mellom dagens avsnitt 6 og 7.)

Forslag til vedtak

Det forslås at forslaget slik det er skrevet i styrets innstilling vedtas.

Sak 9

Forslag til tilføyelse av husordensregel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag:
Formålet med forslaget er å styrke brannsikkerheten i sameiet og redusere risiko for skader på bygninger, eiendeler og personer. Bruk av kullgrill innebærer betydelig høyere brannfare enn gassgrill, blant annet fordi åpen ild og glør kan føres med vind, samt at kullgriller genererer høyere varmeutvikling og flere uforutsigbare gnister. Dette kan være spesielt risikabelt på balkonger, terrasser og i tett bebygde områder hvor brann kan spre seg raskt.

Ved å tillate gassgrill under forutsetning av jevnlig renhold og vedlikehold får beboerne fortsatt mulighet til å grille, samtidig som sameiet ivaretar et høyt nivå av trygghet. En slik presisering vil også bidra til klare og forutsigbare regler for alle beboere, og kan forebygge uenigheter og usikkerhet rundt hva som er tillatt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det tilføyes en regel i husordensreglene for å hensynta forslag:

Ny husordensregel 16:

- Bruk av kullgrilll på balkonger eller i hager er ikke tillatt. Gassgrill er tillatt, forutsatt at den vedlikeholdes og rengjøres jevnlig av hensyn til brannsikkerheten.

Forslag til vedtak

Det forslås at forslaget slik det er skrevet i styrets innstilling vedtas.

Sak 10

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2026 med forslag til føring for årene 2027 – 2030.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2026 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2027-2030 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

For at sameiet skal fortsette som et velholdt, veldrevet og trygt sted å bo, og med forutsigbare fremtidige driftskostnader, har styret lagt inn de oppgaver som ansees nødvendig å utføre dette året.

Arbeidene og oppgavene er forsøkt kostnadsberegnet ut fra de arbeider som er utført de siste årene, men endelige kostnader vil foreligge først etter innhenting av priser hos leverandør/entreprenør. Planen inneholder ikke eventuelle uforutsette større arbeider som kan oppstå akutt, som taklekkasjer, osv.

Forslag til vedtak

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2026 med forslag til føring for årene 2027 – 2030

Vedlegg

4. 2026 Vedlikehold og anskaffelser.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Året 2025 startet med utsendelse av en spørreundersøkelse til beboerne for å kartlegge omfanget av avløpsproblemer i sameiet. I tråd med anbefalinger fra spylerfirmaet er det ikke nødvendig å spyle avløpsrør som har riktig fall, er i jevnlig bruk og ikke utsettes for fett, da slike rør i stor grad renser seg selv. Full spyling av samtlige leiligheter er både kostbart og ofte unødvendig.

Undersøkelsen gjorde det mulig å avgrense arbeidet til de stammene og leilighetene som faktisk hadde behov for spyling. Som et forebyggende tiltak ble bunnledningene under byggene likevel spylt.

På sist årsmøte kom Sander inn i styret med mål om å finne en god løsning for brannvinduene med lufteluker der hvor åpningsmekanismen er defekt. Styret har siden vært i dialog med ulike entreprenører og leverandører for å undersøke mulige måter å reparere eller oppgradere vinduene på. Dessverre har det vist seg mer krevende enn først antatt å finne alternative løsninger.

Bakgrunnen er at denne typen brannvinduer ikke lenger produseres, siden de ikke oppfyller dagens tekniske krav til nye bygg. Det er likevel viktig å presisere at vinduene i vårt bygg fortsatt anses som godkjente, ettersom det er regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet som legges til grunn. Vinduene (med luftelukte) kan derfor beholdes og repareres, men ikke enkelt byttes. I dagens regelverk må nye brannvinduer enten ha en automatisk lukkemekanisme ved brann eller være konstruert med felt som automatisk tetter seg. Å bytte til slike løsninger ville innebære fasadeendringer og dermed kreve en søknadspliktig prosess. Styret har vurdert dette som en svært kostbar og omfattende løsning, og har derfor valgt å ikke gå videre med dette alternativet.

Styret har også sett på om det finnes andre typer åpningsmekanismer som kan erstatte den originale. Det eneste reelle alternativet vi har funnet er enklere vindushasper som kan kjøpes på byggevarekjeder til en lav pris. Selv om dette ikke gir samme funksjonalitet som den opprinnelige mekanismen, vil det gjøre det mulig å åpne og lukke vinduene

Det ble derfor gjennomført en undersøkelse av én av terrassene av fagkyndig personell i samarbeid med taktekker. I forbindelse med befaringen ble det åpnet opp i beslag slik at takmembranen kunne inspiseres. Undersøkelsen avdekket ikke forhold som ga grunn til bekymring, og det ble ikke anbefalt å gjennomføre utbedringer på nåværende tidspunkt. Takmembranen ligger generelt godt beskyttet. Det ble også opplyst at membranen flere steder ligger i et noe fuktig miljø, noe som kan bidra til å redusere uttørking og dermed gi lengre levetid. Det anbefales at tilstanden vurderes på nytt om cirka fem år.

På ettersommeren ble arbeidet med utbedring av fuktskadet trevirke på boder på terrassene i sameiet igangsatt. Arbeidet har vist seg å være både tidkrevende og teknisk krevende, med betydelig variasjon i omfang fra bod til bod. Entreprenøren rakk å ferdigstille arbeidene i Elmholt allé 11 før vinteren, og arbeidene i Elmholt allé 13 videreføres nå.

Sommerfesten ble arrangert tirsdag 17. juni. Styret vil rette en stor takk til Elisabeth Solberg for planlegging og gjennomføring av arrangementet. Det ble en svært hyggelig samling og et fint tiltak for å styrke det gode naboskapet i sameiet.

Som et HMS-tiltak gjennomførte Norsk Brannvern i mai sin årlige kontroll av brannforebyggende tiltak i leiligheter og fellesarealer. Det ble ikke registrert større avvik.

Andre oppgaver utført i 2025:

- Det ble avholdt 8 styremøter i løpet av året.
- Bytte av belter i heiser (utført januar 2026).
- Bytte av batterier i automatiske låser i sameiet.

- Rens av ventilasjonskanaler.
- Behandling av henvendelser fra beboere.
- Utskifting av defekte ventilasjonsviftemotorer på tak og i kjeller (Ajour).
- Oppretting av belegningsstein utenfor hovedinngangen i Elmholt allé 11.
- Tre seksjoner i sameiet ble solgt i løpet av året.

Det ble meldt inn én forsikringssak i løpet av 2025. Saken gjelder vanninntrenging gjennom ventilasjonskanalen på badet i en leilighet i 3. etasje. Lekkasjen oppstår ved nedbør eller snøsmelting og ser ut til å være knyttet til taket, men årsaken er foreløpig ikke avklart. Tidligere tiltak på taket har ikke løst problemet, og arbeidet med å finne en varig løsning pågår.

Som tidligere år har det vært et godt samarbeid med de øvrige Elmholt-sameiene om fellestjenester. Nanna Gjersøe fungerer som koordinator for sameiene og har nødvendige fullmakter. Fellesarealene fremstår som velholdte, og sameiet får jevnlig positive tilbakemeldinger på uteområdene og de velstelte hagene. Dette bidrar til trivsel for alle beboere.

Styrets kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt driftsresultat på kr 519 192. Av dette utgjør kr 214 925 tilbakebetaling av støtte mottatt i forbindelse med etablering av ladeinfrastruktur for elbiler i kjeller i 2024. Resultatet er dermed delvis påvirket av denne engangseffekten.

Styret bestilte nye belter til heisene i sensommeren 2025. Arbeidet ble imidlertid først utført i januar 2026, og kostnaden vil derfor bli regnskapsført i 2026. Budsjettet for 2026 ble fastsatt i desember 2025, og kostnaden på kr 226 975 er følgelig ikke inkludert i dette budsjettet.

Resultatregnskapene til sameiet bør sees i sammenheng over en periode på minimum 2–3 år for å gi et mer helhetlig bilde av økonomien. Driftsresultatet for 2024 var negativt med kr -260 115, og det er budsjettert med et negativt resultat for 2026 på kr -558 347 (inkludert kostnad for heisbelter).

Samlet gir dette følgende prognose for perioden 2024–2026:
kr -260 115 (2024) + kr 519 192 (2025) – kr 558 347 (2026) = kr -299 270.

Styret vurderer at sameiet har en sunn økonomi og tilstrekkelige oppsparte midler til å håndtere det forventede underskuddet.

Når det gjelder vedlikehold, arbeides det fortsatt med istandsetting av uteboder. Dette har vært en omfattende og tidkrevende prosess. I 2025 ble det benyttet om lag kr 167 000 til utbedring av boder tilhørende leilighetene i EA 11, hvor maling gjenstår. EA 13 består av 27 leiligheter, mens EA 11 består av 19 leiligheter. Styret har estimert at videre utbedring av boder i EA 13 vil koste om lag kr 320 000, inkludert ferdigstillelse (maling) av boder i EA 11.

Samlet anslås kostnadene til utbedring av boder til ca. kr 487 000 for sameiet.

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983753639, KLIENTNR. 5240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 245 368	2 258 436	2 286 000	2 328 648
Andre inntekter	3	214 925	2 550	225 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 460 293**	**2 260 986**	**2 511 000**	**2 328 648**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 085	-31 085	-26 000	-33 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 527	-6 988	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-101 073	-96 455	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar		-1 004	-1 303	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-518 256	-1 024 741	-1 037 500	-995 650
Forsikringer		-153 072	-134 789	-161 000	-180 320
Kommunale avgifter	8	-363 136	-337 837	-357 000	-450 640
Energi/fyring		0	-50 819	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 144	-211 357	-155 000	-159 650
Andre driftskostnader	9	-433 805	-445 728	-445 000	-490 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 941 101**	**-2 521 101**	**-2 526 500**	**-2 660 020**
DRIFTSRESULTAT		**519 192**	**-260 115**	**-15 500**	**-331 372**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 021	13 548	0	0
Finanskostnader		0	-2 012	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 021**	**11 536**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**528 213**	**-248 579**	**-15 500**	**-331 372**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-248 579		
Til opptjent egenkapital:		528 213	0		

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983753639, KLIENTNR. 5240

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	34 990
Forskuddsbetalte kostnader		2 403	2 389
Driftskonto OBOS-banken		348 939	252 192
Sparekonto OBOS-banken		630 418	173 249
SUM OMLØPSMIDLER		**981 761**	**462 820**
SUM EIENDELER		**981 761**	**462 820**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		963 591	435 379
SUM EGENKAPITAL		**963 591**	**435 379**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 225	16 101
Leverandørgjeld		9 944	11 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 169**	**27 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**981 761**	**462 820**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt /s/ Jon Kleiser /s/ Sander Hendrik den Boer /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 082 000
Garasje	20 400
Internett	142 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 245 368**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd	214 925
SUM ANDRE INNTEKTER	**214 925**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 085**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 017

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 527
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 527**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-209 014
Drift/vedlikehold VVS	-69 541
Drift/vedlikehold elektro	-3 911

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 243
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 520
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 884
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 488
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-518 256**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-231 321
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-131 329
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-363 136**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 792
Vaktmestertjenester	-201 812
Vakthold	-76 363
Renhold ved firmaer	-112 556
Andre driftskostnader	-938
Trykksaker	-2 598
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 017
Andre kontorkostnader	-1 029
Telefon, annet	-13 547
Porto	-1 380
Bank- og kortgebyr	-3 036
Øreavrunding	24
Velferdskostnader	-9 762
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-433 805**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 169
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
SUM FINANSINNTEKTER	**9 021**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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: ZPCOF-VYW0N-ZJPAW-FGI8W-3XNGQ-GDXMF

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 16:05:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZPCOF-VYW0N-ZJPAW-FGI8W-3XNGQ-GDXMF

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Elmholtsameiene har en fellesavtale med Ajour Eiendomsdrift AS om å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

Vektertjeneste
Elmholtsameiene 1- VII har en fellesavtale med Avarn Security om mobilt vakthold.

Skadedyrbekjempelse
Elmholtsameiene har en fellesavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll. Avtalen ble i 2012 utvidet til også å gjelde bekjempelse av maur.

Renhold
Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av svalganger, trappehus og heis hver 14. dag.

Matter
Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS om leie av matter. Mattene blir byttet hver 4. uke.

Vedlikehold av heisene og heisalarm
Sameiet har vedlikeholdskontrakt for heisanlegg og mottak av alarmtelefon med Schindler AS.

Periodisk sikkerhetskontroll av heisene
Sameiet har avtale med Kiwa Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Kontrollen foretas hvert annet år.

Brannsikring
Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av slokkeutstyr og røykvarsler i leilighetene og fellesarealene inkl. Garasjeanlegget.

Postkasseskilt
Skilt til postkasser skal være like, og kan bestilles bl.a. hos Skilthandelen AS, 926 92 031 eller e-post: kundeservice@skilthandelen.no

Nøkkelbrikke, garasjeportåpner (radiohåndsender)
Nøkkelbrikke til fellesareal og garasjeportåpner bestilles via Styret.

Elektronisk låssystem
Sameiet har serviceavtale med Låssenteret AS om årlig service på EVOLO Elektroniske Låssystem til fellesarealene.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596867. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring er kr 12 000. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Brannsikringsutstyr Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulver-/skumapparat.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har en avtale om leveranse av elektrisk kraft med Aneo Mobility. Aneo Mobility har spesialisert seg på ladeanlegg for biler i borettslag og sameier. Aneo Mobility sørger for fakturering direkte og support direkte til beboere.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV – og bredbåndstjenester
GlobalConnect er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Standard leveranse til seksjonene er Kollektiv 1000.Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect kundetjeneste på telefon 389 90 100, eller se på deres hjemmeside https://globalconnect.no

Sameiet har ingen kollektiv avtale for TV-tjenester. Dette bestilles individuelt og her står man fritt til å velge leverandør.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026 Bytte av belter i begge heisene (Schindler AS).
Lagt ny støttemur i atriet, arbeidet ble utført av Uterom Entreprenør AS.

2025 Bytte av heistelefoner (Schindler AS)

2024 Installert Defa sin løsning for ladeinfrastruktur for elbiler i garasjeanlegg. (Torshov Elektro AS)
Bytte og maling av utvendig vindusomramming for vinduer plassert i teglfasader, samt vinduer lokalisert i høyden som det trengs stilas/lift for å male (Malermester Jens Petter Lunde AS).

2022 Byttet alle armaturer med lysstoffrør over til nye LED-armaturer i (Atlas Elektro AS).
Installert nye pullerter på sameiets utvendige fellesareal og nye høye lamper i alléen og på gjesteparkering mot Adventveien (Ajour Eiendomsdrift AS).

2021 Byttet veggkledning i trappehus og svalganger (Meyer-Mørch AS).
Malt betong i trappehus og svalganger. (Meyer-Mørch AS).
Skiftet beslag for vinduer og dører i svalganger (Meyer-Mørch AS).
Skiftet fra finér-plate i murvegg ved inngangsparti til i EA 13 til sementbaserte plater (Meyer-Mørch AS).
Rettet opp heller i EA 13 – fra inngangsparti til inngang bod. (Ajour)

2019 Maling av blått panel og enkelte vinduer/terrassedører på ikke overbygde terrasser i 3. og 4. etasje. (Malermester Jens Petter Lunde AS)

2018 Rens av ventilasjonsanlegget, skiftet ca. 1 meter av kjøkkenkanalen fra ventilatoren ved behov (Power Clean Ventilasjon AS).
Hellelagt et lite fellesareal nær inngangen til EA 11 (Ajour) Eiendomsdrift AS
Drenert et område ved nedløp fra takrenne i EA 13.
Betongring gravd ca. 50 cm ned i bakken (Ajour Eiendomsdrift AS)
Asfaltert deler av gangveien mellom EA 11 og 13 (A. Furulund Entreprenør AS/Asfalt 123)

2017 Montert Evolo elektronisk låssystem på dørene til fellesarealene. De elektroniske nøkkelbrikkene kan ved behov legges inn/fjernes fra systemet. (Leverandør Dormakaba Norge AS).
Oppgradert inngangspartiet EA 13: Ny brostein og varmekabler. Nye heller foran søppelskuret. (Ajour Eiendomsdrift AS, Oslo Elektro Service AS).

2016 Maling av vinduer og grått felt på svalgangene, vegger og dører i trappoppgangen i kjelleretasjene, dør til sykkelrom, heisdørene, tavlerommene. Søppelskuret i EA 13 (Malermester Jens Peter Lunde).
Montert vannmålere på hovedvanninntaket til sameiet (Rørlegger Tom Roger Johansen).
Nye «glassdører» med aluminiumramme i enden av svalgangene i EA 13 erstattet «glassdører» med rustne stålrammer (Profax Aluminium AS).
Montert stikkontakter i kjellergangene i EA 11.
Montert nye vv-beredere og lekkasjestoppere – betalt av seksjonseierne (Andenæs VVS AS).

2015 Ny taktekking og nye beslag på takene og bodtakene.
Montert takluke i svalgangene i 4.etasje. (Entreprenør: Byggpartner AS, konsulent: Multiconsult AS).

2014 Totalrehabilitering av sameiets heiser (Euro-Heis A/S)
Maling av vinduer i fasaden som ikke er på terrasse/svalgang (Malermester Jens Petter Lunde AS)
Maling av vinduer/dør på terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Maling av blått panel på overdekte terrasser – egeninnsats (delvis utført)
Høytrykksspyling av avløpsrør fra alle seksjoner i 1. etasje og fra to seksjoner i 4. etasje (Aktiv Rørinspeksjon A/S).
Montert stakeluke i tavlerommet i EA 13 for regelmessig vedlikeholdsspyling av spillvannsrør med lite fall.
Ny asfalt på gangvei i atriet foran seksjon 5 – 7 (Asfalt 123)

2013 Bygget sykkelparkering ved forlengelse av taket på søppelskuret i EA 11.
Hellebelagt grunnen og nytt sykkelstativ. Skuret/tilbygget ble malt på dugnad.
Nytt styringssystem av garasjeporten (felles med Elmholt 2 Boligsameie). Hver portåpner (radiohåndsender) har unik kode.

2012 Lagt sklisikre fliser på svalgangene og i trappehusene. Malt heisdører i EA 11 og EA 13.
Malt inngangspartiet i EA 11.
Reparert lekkasje fra heistak og ned i boder i EA 11.
Skiftet råttent panel i bodene.
Klippet alle alperips- og spireahekker helt ned.

2011 Skiftet alt utvendig panel på terrasser i 3. og 4. etasje som ikke er under tak.
Skiftet fra finér-plater over/under vinduer i teglvegg til sementbaserte plater.
Skiftet plater/panel på hushjørnene til sementbaserte plater og aluminiumprofiler.

2009 Skiftet fasadebekledning på alle utvendige boder.
Byttet fra treverk til Frontex vedlikeholdsfrie sementbaserte plater med aluminiumdekor.
Skiftet fra treverk til fasadeplater og aluminiumspiler på 3 hjørneleiligheter EA13 hjørne mot EA11.
Skiftet dørmotor til heis EA13.
Festet (skrudd) takbeslag over teglvegger i EA11 og EA13.
Foretatt rens av ventilasjonskanaler, skiftet kontakter til vifter på tak, skiftet styringsbrytere til ventilasjon i leiligheter.

2008 Utskiftning til toveis alarmer i heisene.
Maling dører og heis i kjelleretasje, samt vegger kjelleretasje EA11.
Flislagt gulv i kjelleretasjene EA11 og EA13.
Sikret svalganger med sklisikker teip (prøveordning frem til utskiftning fliser).

2007 Maling av betonggulv på terrasser.
Installert fotolister i begge heisene til erstatning for 'punktfotoceller'.
Montert og malt dør på søppel bod EA13. Behandlet/beiset benker til atrium.

2006 Utbedring/skiftning av gult panel mellom balkonger i EA 11 og EA 13.
I samarbeid med Elmholt Boligsameie II installert videoovervåking i garasjeanlegg og montert trafikkspeil ved innkjøring garasje. Heisene ble utbedret for å tåle kulden bedre.

2003 Utskifting av spiler fra tre til aluminium (Arbeidet utført av Splitprofil).
Skadet panel i søppel bodene skiftet ut, montert nye postkasser.

2001 Takrenner fra terrasser uten overbygg, og under ikke overbygde terrasser.

PLAN

Vedlikehold og anskaffelser		2026	2027	2028	2029	2030
		NOK	NOK	NOK	NOK	NOK
1	Male/slipe søppelskur	60 000				
3	Male vinduer og dører på terrasser under tak (egeninnsats)			20 000		
4	Male blått panel på terrasser under tak (egeninnsats)			20 000		
5	Behandle vannbord på terrasser, egeninnsats	500	500	600	600	600
6	Mal vinduer/dører på terrasser uten tak. Vurderes å tas som egeninnsats. Alle vinduer med behov lift/stilas ble malt i prosjektet 2024.		120 000			
7	Male blått panel på terrasser uten tak		300 000			
41	Panelbord ytterst på boder på EA 13, + male bord EA 11	320 000				
43	Fjerne flekker på fliser i svalganger og trappehus (utføres hver vår) (skuring)	27 000	28 500	30 000	31 500	33 000
16	Male inngangsparti EA 11	4 000				
18	Merking av garasjeplasser		6 000			
27	Spyling avløpsrør (2025 nødvendige avløp)	15 000	15 000	18 000	18 000	18 000
28	Spyle spillvannsrør fra stakeluke i tavlerommet EA 13, hvert 3. år			25 000		
29	Kontroll/termofotogafering av tavlerommene, uhvert 3 år		9 000			10 000
46	Ny takpapp på takteterrasser.					1 000 000
37	Heis EA 11,13 stramme belter hvert 10 år (5 år etter nye belter)					
39	Håndslukker, 6 liter skum, hvert 5. år	35 000				
45	Uforutsette mindre reparasjoner	80 000	80 000	90 000	90 000	90 000
25	Oppgradering/vedlikehold av uteareal et	95 000	95 000	95 000		
23*	Ny stenmur over gangvei i atriet (eiendomsgrense mot Elmholtveien 14)	148 750				
40	Utelamper i svalganger		80 000			
38	Branvarslingssystem, garasjeanlegg		200 000			
		785 250	**934 000**	**298 600**	**140 100**	**1 151 600**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5240 **Selskapsnavn:** ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983753639
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Laboratoriet Skøyen i 2 etasje i leid rom/chambre sèparèe, Harbitzalèen 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 Harald Bjørntvedt 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. Alf Erik Westereng ble foreslått som protokollvitne

✓ **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 180 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2025 med forslag til føring for årene 2026 – 2029.

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2025 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2026-2029 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

For at sameiet skal fortsette som et velholdt, veldrevet og trygt sted å bo, og med forutsigbare fremtidige driftskostnader, har styret lagt inn de oppgaver som ansees nødvendig å utføre dette året.

Arbeidene og oppgavene er forsøkt kostnadsberegnet ut fra de arbeider som er utført de siste årene, men endelige kostnader vil foreligge først eter innhenting av priser hos leverandør/entreprenør. Planen inneholder ikke eventuelle uforutsette større arbeider som kan oppstå akutt, som taklekkasjer, osv.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2025 med forslag til føring for årene 2026 – 2029.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Representanter presenteres på årsmøtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Harald Bjørntvedt

Årsmøtet vedtok at Harald Bjørntvedt ble valgt for 1 år, istedenfor 2 år.
Følgende stilte til valg:
Harald Bjørntvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sander Hendrik den Boer

Sander Hendrik den Boer ble valgt inn som styremedlem for å erstatte Simen Kalnæs, som går ut av styret.

Følgende stilte til valg:
Sander Hendrik den Boer

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Kleiser

Redaksjonell presisering:
Det skal i tillegg velges 1 styremedlem for 1 år, da Jon Kleiser er på valg i år. Årsmøtet vedtok at Jon Kleiser ble valgt som styremedlem for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Jon Kleiser

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
May Britt Dærum-Persen
Beverley Getz Ivin

Følgende stilte til valg:
May Britt Dærum-Persen
Beverley Getz Ivin

9. Valg av medlem valgkomitéen til 2 år.

Innstilling
Representanter presenteres på årsmøtet.

valgkomitéen (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Stemland Eide

Følgende stilte til valg:
Lars Stemland Eide

Protokollen signeres av

Møteleder: Harald Bjørntvedt /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Alf Erik Westereng /s/

Vedtekter for Elmholt 1 Boligsameie

Endret ordinært årsmøte 12.04.2012, 27.03.2014, 19.04.2016, 29.03.2017 og 06.03.2018, 14.03.2019, 02.06.2022, 22.05.2023 og 23.04.2024.

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er "Elmholt 1 Boligsameie. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 319, Elmholt allè 11 og 13, Oslo.

2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 46 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

3. Garasjer og kjellerboder

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

Parkeringsplassen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboer/leietaker i Elmholt 1 Boligsameie/Elmholt 2 Boligsameie.

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

Garasjeplass 47 og 48 tilhører sameiet. Garasjeplassene administreres av styret og leies ut fortrinnsvis til beboere i Elmholt 1 Boligsameie til gjengs leie.

4. Det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue -

dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

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

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

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

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet
Det kreves 2/3 flertall av de 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. Som vesentlige utgifter skal forstås beløp over kr 200.000.-.
2. Endringer av vedtekter der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til ulempe for den enkelte sameier.

4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. At erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

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

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

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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

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

Styret sender ut beboerinformasjon ved behov, og minst to ganger pr. periode.

10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver
Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte for Elmholt 1 Boligsameie. Styret er ansvarlig for å administrere sameiets økonomi og kan øke fellesomkostninger ved behov. Styret er ansvarlig for å fastsette akontobeløp som månedlig innbetales til sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Vedlikehold og ombygging
Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør, samt eventuell utskiftning av disse. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Innstøpte sluk skal byttes ved renovering av bad. Dersom ansvarlig utførende vurderer at det foreligger gode grunner for å beholde sluk, skal det utarbeides en kortfattet redegjørelse som begrunner vurdering. I denne redegjørelsen skal det også beskrives hvordan løsning rundt sluk utføres uten bytte av sluk. Redegjørelsen skal oversendes styret for aksept minimum 2 uker før oppstart renovering bad. Sameiet gir et bidrag på kr. 7 000,- for bytte av sluk. Dette beløpet kan søkes styret hvert 20 år.

Fasadeendringer som påvirker byggets eksteriør så som utbygging, ombygging, maling, montering av markiser, regn- og vindskjerming m.v må alltid godkjennes av styret. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge de løsninger som er bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, fargevalg markiser m.m. I enkelte tilfeller kan dette medføre at endringene må utføres i henhold til tekniske spesifikasjoner som er utarbeidet for å ivareta byggets funksjonalitet.

Flislegging av terrassegulv er ikke tillatt.

Seksjonenes ventilasjonssystem består av frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduskarmer og veggventiler. Mekanisk avsug skjer fra kjøkkenhette og ventiler på bad ved hjelp av motorisert vifte i garasje/bodgang eller over tak. Det må derfor ikke monteres motorisert kjøkkenavsug og det må alltid sørges for tilstrekkelig frisklufttilførsel. Luftmengden reguleres med dreiebryter på kjøkkenet.

Det påligger seksjonseier ett ansvar for at bygningsmessige arbeid i bærende konstruksjoner er korrekt byggemeldt og godkjent teknisk. Styret skal varsles om slike inngrep.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikehold/reparasjoner og utbedringer dekkes etter en annen sameierbrøk.

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

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

13. Fellesutgifter/disposisjonsfond
Styret sørger for innkreving av andel fellesutgifter, og eventuelle øvrige innbetalinger fra sameierne som er fastsatt av årsmøtet.

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

14. Panterett - sikkerhet for sameiets forpliktelser
Sameiet har pant i hver seksjon for kr 20.000.-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet. Panteretten tinglyses på hver seksjon med unntak av garasjeseksjonen. Panteretten kan tinglyses med prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Sameiet kan senere vike prioritet, men dog slik at pantsikkerheten skal ligge innenfor 90% av seksjonens markedsverdi.

15. Mislighold
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende
Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

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

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

18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold
Som en del av disse vedtektene følger plan for disponering av sameiets utomhusområder.

Som det fremgår av vedlagte utomhusplan, har eierseksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til avmerkete arealer i direkte tilknytning til leiligheten. Den enkelte seksjonseier kan beplante eget området. Busker/trær må beskjæres av hensyn til naboer. Anleggelse av permanente installasjoner som ikke enkelt kan reverseres tillates normalt ikke. Alle installasjoner og plattinger skal godkjennes av styret for å sikre et helhetlig uttrykk.
Vedlikehold av området, herunder innkjøp av planter o.l. til de områdene som disponeres av seksjonseier alene, er seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseier å foreta tilstrekkelig vedlikehold av sitt areal for at området skal se ordentlig ut, kan sameiet v/styret sørge for vedlikehold for seksjonseier regning.
Hekker mot fellesarealer er felleseie. Sameiet v/styret sørger for beskjæring slik at det helhetlige inntrykket opprettholdes.
Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres og vedlikeholdes av sameiet.

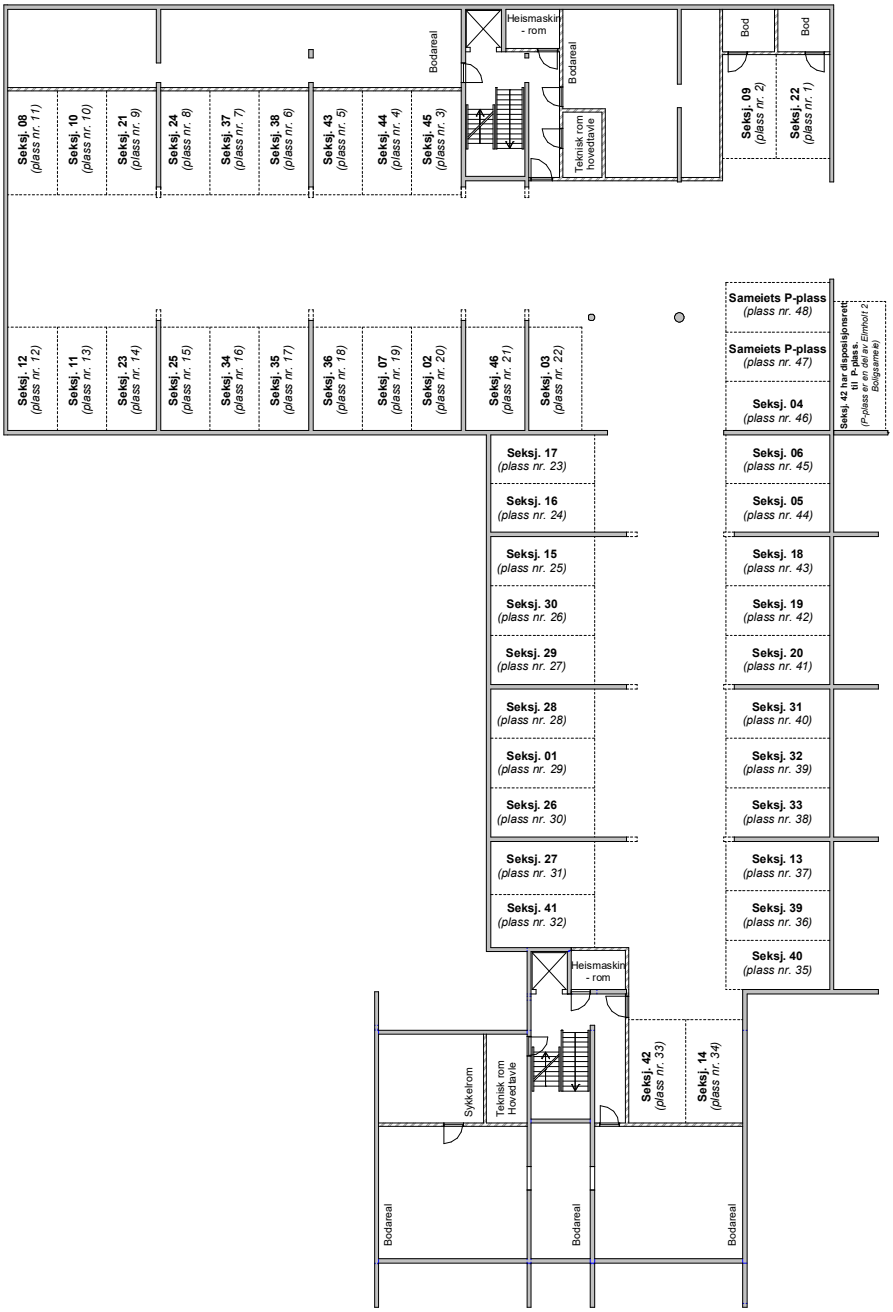
19. Diverse forpliktelser
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr. pkt. 7.

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

20. ANNET
Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner

GARASJEPLAN
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

VEDLEGG TIL VEDTEKTER



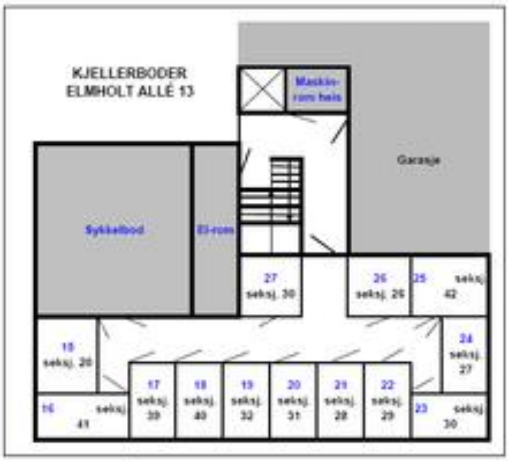
Oppdatert: april 2024

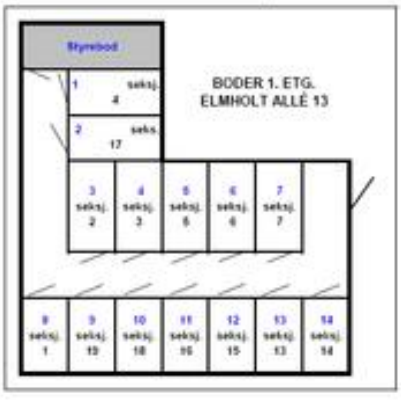
VEDLEGG TIL VEDTEKTER

PLAN BODER
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I



KJELLERBODER ELMHOLT ALLÉ 11





Oppdatert: april 2010

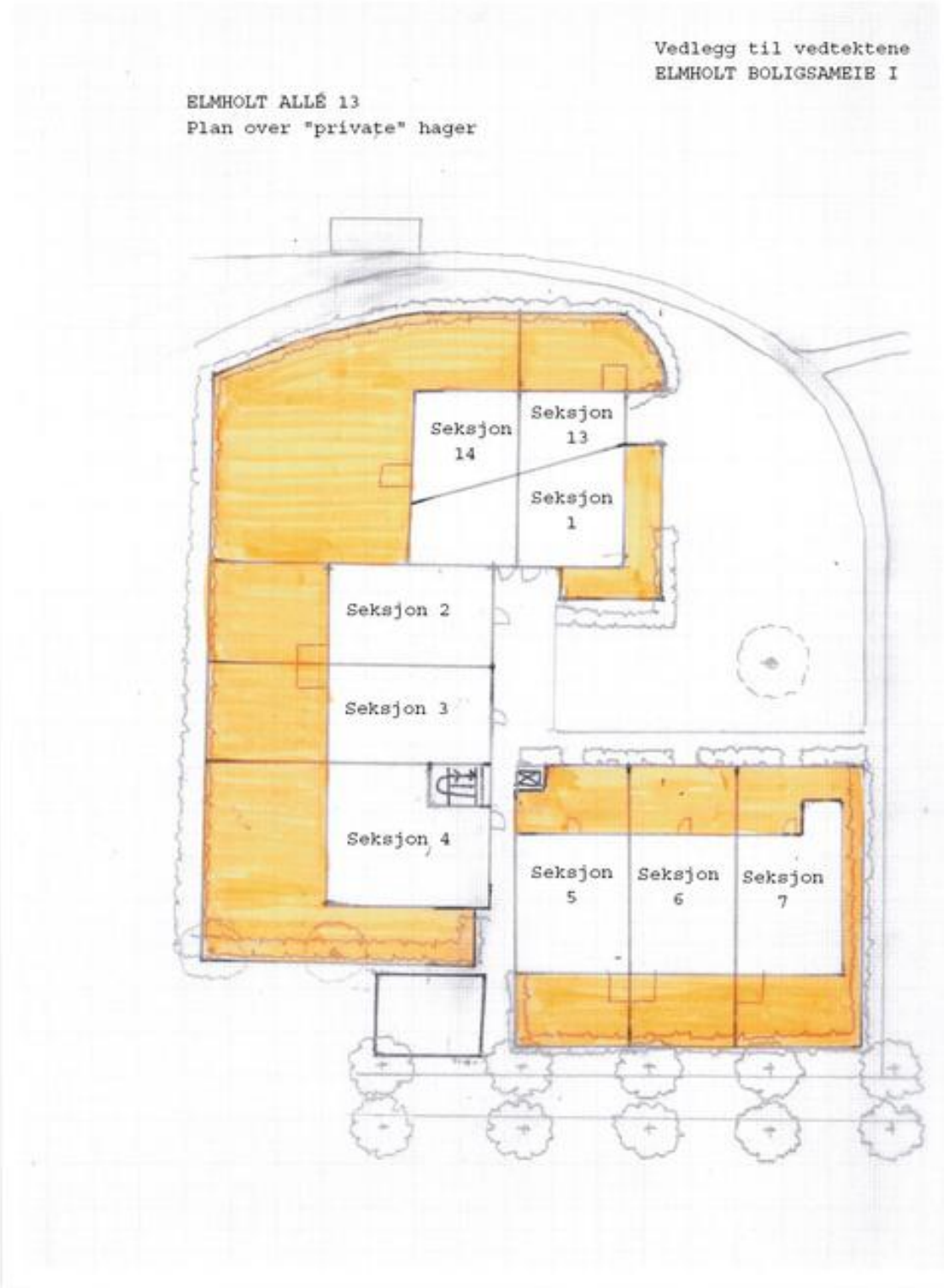
Vedlegg til Vedtektene
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I

ELMHOLT ALLÉ 11
Plan over "private" hager



Vedlegg til vedtektene
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I

ELMHOLT ALLÉ 13
Plan over "private" hager



ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

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

1. Fellesarealene (uteområder, garasje, svalganger, fellesarealene ved bodene osv.) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander slik at de er til sjenanse, eller hinder, av hensyn til brannforskriftene. Sykler plasseres på anvist plass. Sykler og andre gjenstander i fellesbod skal merkes tydelig med seksjonsnummer og navn. Umerkede gjenstander som hensettes i fellesarealene kan fjernes uten varsel.

2. Enhver forurensning av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås. Fjerning av hensatt avfall fjernes uten varsel for seksjonseiers regning. Styret skal orienteres før avfallssekker settes ut ved oppussing. Avfallssekker skal hentes innen en uke og skal fortrinnsvis ikke stå over helgen.

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

4. Garasjeportåpner (radiohåndsender) skal ikke ligge i bilen. Hver garasjeportåpner har unik kode. Ved tap må det omgående meldes fra til styret slik at garasjeportåpneren blir deaktivert Systemnøkkel til garasjedør/-port skal ikke ligge i bilen. Tap meldes til styret.
   Ny garasjeportåpner og nøkkel bestilles gjennom styret og betales av den enkelte sameier.

5. Ved eierskifte/utleie skal bekreftelse sendes styret på at elektroniske nøkkelbrikker er mottatt av ny eier/leietaker. Eventuelt tap må omgående meldes til styret. Nøkkelbrikken blir så fjernet fra det elektroniske nøkkelsystemet. Omkostninger pga. tapte nøkkelbrikker dekkes av den enkelte sameier.

6. Garasjeplasser skal ikke benyttes til lagring av annet enn bil/sykkel/motorsykkel/scooter. Bildekk og takstativ oppbevares eventuelt hengende på vegg/tak på dertil egnet stativ som seksjonseier selv bekoster. Montering av slike stativ skal kun skje etter skriftlig godkjenning fra styret. Andre gjenstander skal ikke lagres i garasjen av hensyn til brannforskriftene og kan fjernes uten varsel.

7. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, parabol, montere stativer eller lignende utenfor leilighetene uten styrets skriftlige godkjenning.

8. Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

9. Det skal vises hensyn ved selskapeligheter, bruk av musikkanlegg osv, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det tas særlige hensyn for ikke å være til sjenanse.

   Vedvarende bruk av støyende verktøy kan kun utføres på hverdager mellom kl. 08:00 – 18:00, samt lørdag kl 08:00 – 16:00.

10. Det er forbudt å riste tepper, ryer og lignende over rekkverk.

11. Ved vanning av blomster på verandaer bør det utvises forsiktighet slik at det ikke drypper på underliggende seksjoner. Blomsterpotter og andre gjenstander skal ikke plasseres usikret på toppen av rekkverk der de kan utgjøre fare dersom de faller ned.

    For å unngå vanninntrenging i yttervegg ved terrasser må beboer sørge for at det ikke blir stående vann på terrassegulv langs yttervegg. Terrasser må holdes fri for sne og is. Vann må tørkes opp.

12. Navnskilt med beboers navn på postkasse skal være i standardisert utførelse. Skiltet settes på snarest mulig etter innflytting, senest i løpet av tre uker. Annen merking som tillates brukt er Postens ”Nei takk til reklame”. Postkasser som ikke er i bruk skiltes: ”Denne postkasse er ikke i bruk”.

13. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leietagere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til bolig eller eiendommen for øvrig.

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

15. Gjesteparkeringene på Elmholt-området er beregnet for korttidsparkering for besøkende til Elmholtsameiene (EB I-VIII). Gjester skal fortrinnsvis parkere på nærmeste gjesteparkering. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringen i forbindelse med av- og pålessing osv.

Husordensregler vedtatt på sameiermøte 23.02.1995.
Endret på ordinært sameiermøte 26.03.2003 og 15.04.2010.
Endret på ordinært sameiermøte 12.04.2012.
Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2014.
Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2015
Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2016
Endret på ordinært årsmøte 06.03.2018
Endret på ordinært årsmøte 02.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 23.04.2024

enova

Energiattest



Adresse **Elmholt allé 13, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273412**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81160120**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **176,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 706 kWh**



Elmholt allé 13, 0275 OSLO

Detaljering

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
ELMHOLT ALLÉ 13

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530590
9129834

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 319

Vi viser til bestilling av 20260415 for ELMHOLT ALLÉ 13.

GNR. 30 BNR. 319

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1994.

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

5429 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

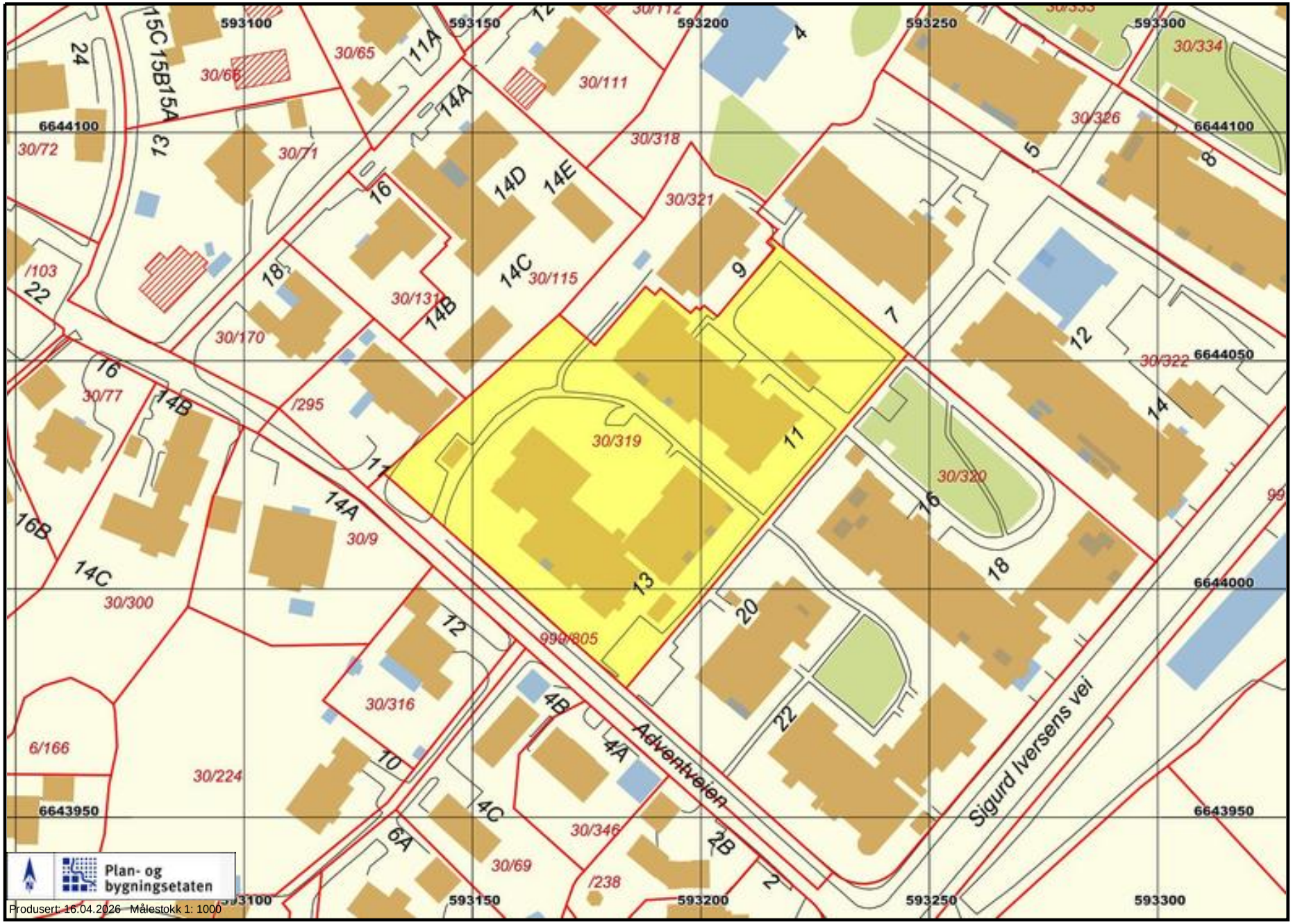
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


593100
593150
593200
593250
593300
6644100
6644050
6644000
6643950
30/72
30/65
30/66
30/71
30/111
30/112
30/318
30/321
30/334
30/326
30/322
30/115
30/131
30/170
30/77
/295
30/319
30/320
30/9
30/300
30/316
30/346
30/69
/238
6/166
30/224
/103
999/805
Adventveien
Sigurd Iversens vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 1000

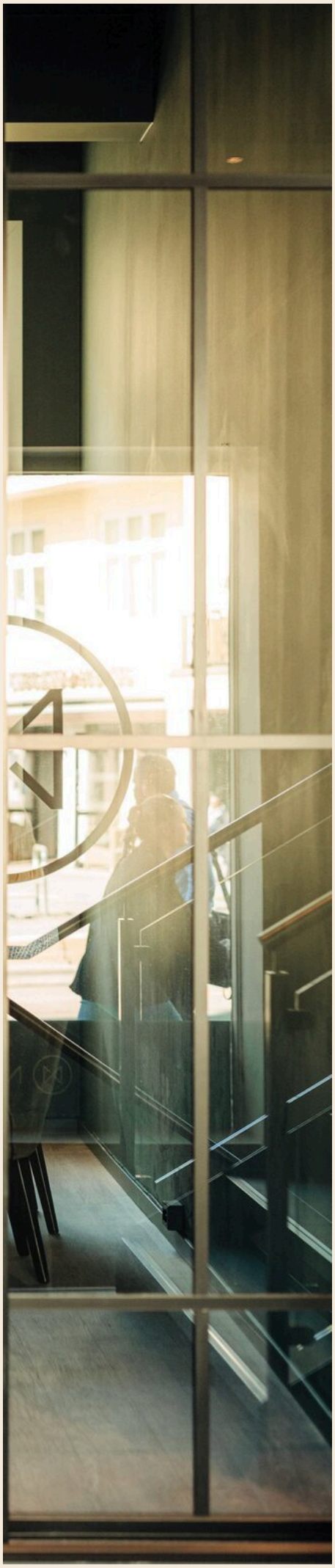
Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

Vi vet hva boligkjøperne i ditt område 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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 13 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 319, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432