

Elmholt allé 16



Velkommen til

Elmholt allé 16



Salgsoppgaven produsert 16. september 2025

Skøyen/Abbediengen

Lekker, lys og moderne 4-roms ende-/ hjørneleilighet - Solrik balkong på 12 m² - Heis - Garasjeplass - Kjøkken fra 2022

Prisantydning	11 900 000,-
Fellesgjeld	59 089,-
Omkostninger	300 320,-
Totalpris	12 259 409,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 924,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Ansvarlig megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys, innbydende og moderne 4-roms med attraktiv beliggenhet i populære Elmholt allé. Leiligheten oppleves som lys og luftig med åpen og god planløsning. Enkel adkomst med heis, og det medfølger garasjeplass og bod i felles garasjeanlegg. Elmholt allé er kjent for sin hyggelige atmosfære og flotte bilfrie uteområder.

Høydepunkter:

- 3. etasje med heis
- God intern beliggenhet
- Solrik balkong på 12 m²
- Garasjeplass med elbillader
- Ny parkett (herdet tre) i 2022
- 2 bad, begge fikk ny innredning i 2022
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Sentral beliggenhet med kort vei til alt av fasiliteter
- Kjøkken fra Kvik med benkeplate i heltre, nytt i 2022
- Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater i 2022
- Store rom og vindusflater gir vakkert lysinnslipp hele dagen

Arealer og innhold

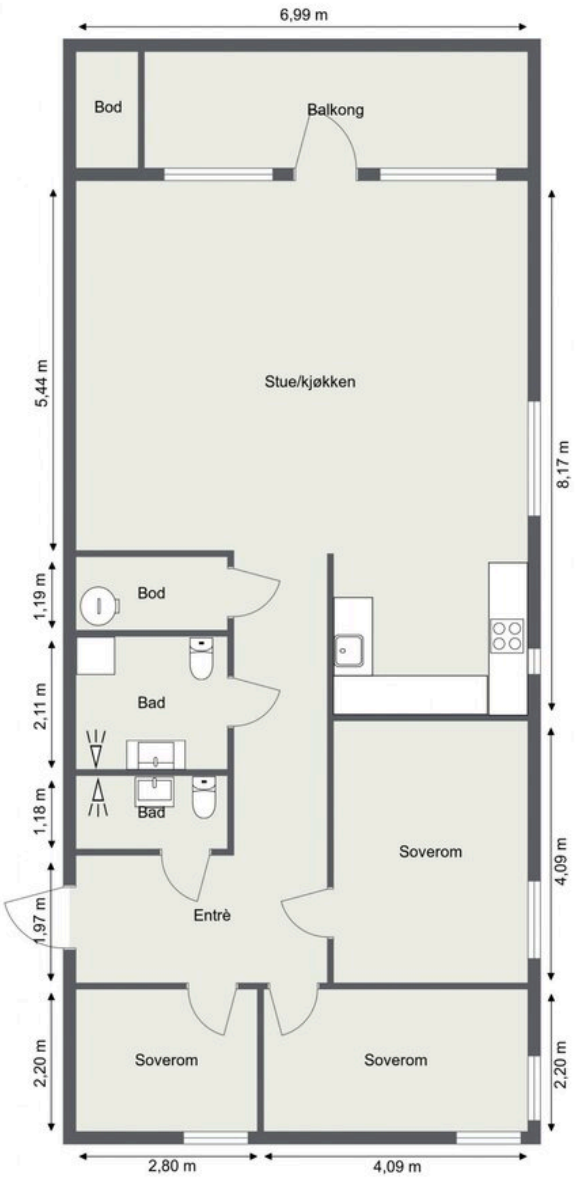
BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og bod.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

TAKSERING NORGE
Ullern alle 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no


















weber







































Informasjon

Elmholt allé 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0436/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 16, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 320, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Oscar Ruud Zimmermann og Sigrid Rød

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)
59 089,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 959 089,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
298 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 259 409,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 272 109,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og bod.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og bod.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12 m^2.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m^2 og en utebod på balkongen 2 m^2.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass (nr. 73) i felles garasjeanlegg.

Standard

Kjøkken:
Lekkert kjøkken med kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2022. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad I:
Badet er fra byggeåret. Dusjdører og baderomsinnredning fra 2022. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter over servanten. Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. Gulvene har fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater på vegger.

Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og tilstøtende bad som ikke er egnet for hullborring.

Bad II:
Badet er fra byggeåret. Dusjdører fra 2022. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett. Gulv har fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger.

Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og tilstøtende bad som ikke er egnet for hullborring.

Innvendige overflater:
Gulv: Malt betong i boden. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i to soverom. Hylleløsning i boden.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og to soverom.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m2. Terrassebord på bjelkelag rekkverk i metall. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Markise over verandaen. Utebod i forbindelse med verandaen.

Vinduer:
To vinduer i stue/kjøkken og vindu i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 1994. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2004/05.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30. Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2015, montert i bod. Strømtilførsel via stikk. Automatisk vannstopper er montert.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i boden. Lokale stoppekraner under kum i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Appstyrt regulering av avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dører mot badene.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré/gang.

Samsvarserklæring signert og datert 16.06.2022 er fremvist for følgende arbeider:
El- arbeider i forbindelse med renovering av leilighet. Skjult anlegg kjøkken og 2 stk. nye kurser. Montert nye stikk, brytere, dimmere, skiftet termostat bad og div. ny belysning.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 03.07.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad I: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av rommet, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef

Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Bad II. Det er registrert et par fliser med riss/sprekkdannelser, samt i enkelte flisfuger. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Etasjeskiller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.
- Vinduer fra 1994. Enkelte av vinduene er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.
- Elektrisk oppvarming på bad. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 73) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Utleie eller utlån av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/leietager i Elmholt Boligsameie I og II.

På sameiets grunn er det det også godt med gjesteplasser, noe man ikke finner på mange sameier sentralt i Oslo.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2022: Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt parkett (herdet tre). Nye lister. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Malt innvendige dører. Ny verandadør. Ny baderomsinnredning og dusjdører. Oppgradert det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jar-Tek Rør AS har gjort tilkobling av baderomsservanter på begge bad, samt byttet stoppekran for vaskemaskin. Edal Sr. Espen Einar Dal har montert opp baderomsmøbler (servantskap). Vi har selv montert dusjdører. Gjennomført april-mai 2022.

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: Terrassedør byttet. Utført av sameiet ved Skape Entreprenør, høsten 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Rør og Elektro AS har i forbindelse med renovering av leilighet lagt opp nytt anlegg kjøkken og to stk nye kurser. Montert nye stikk, brutere, dimmere, skiftet termostater på bad og diverse ny belysning. Gjennomført april-mai 2022.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Eltilsyn er gjennomført 03.07.2023. Ingen avvik.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptek Pro e-billader installert av Lefdal installasjon gjennom sameiets fellesavtale. Gjennomført mai 2023.

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: Jar-Tek Rør AS har i tillegg til arbeid på bad beskrevet over, gjort tilkobling til vann og avløp med tilhørende lekkasjevarsler på kjøkken. Gjennomført april-mai 2022.

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? Boligens areal oppgitt i takstrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022, samt ved beregning av opprinnelig sameiebrøk, er 102 kvm.

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?
Ja. Beskriv: Det pågår byggearbeider i forbindelse med Fornebubanen på andre siden av Sigurd Iversens vei. På samme område er det planlagt boligbygging når Fornebubanen er ferdigsstilt. Utbyggingen har ikke påvirkning på leiligheten grunnet god intern beliggenhet i sameiet.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med trepanel, og forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.

- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Elfa hyllesystem i innvendig bod.
- Knagger i gangen.
- Alle pendellamper.
- Frysere i innvendig bod.

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

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Melding om utleie skal umiddelbart meddeles til styret, med opplysning om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-post adresse. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvstøpen i badene.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:
2024: 11 177 kWh
Så langt i 2025: 6 692 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 924,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, heis, nedbetaling av fellesgjeld, bredbånd, strøm til elbil og forretningsfører.

Herav:
Strøm elbil kr. 150,00
Felleskostnader kr. 5 359,20
Bredbånd Telia kr. 415,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 5 924,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 3 164,- for år 2025.
Innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 164,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 159 458,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 637 831,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE, orgnr. 983 837 565

Om sameiet

Elmholt II Boligsameie består av 72 seksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 837 565, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 30 / 320

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

• Elmholt II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ájour Eiendomsdrift AS i samarbeid med Elmholt sameie I- VIII.
• Sameiet har avtale med Avarn Security om vakthold i garasjer, boder og fellesarealer i fellesskap med Elmholt sameie I-VII.
• Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Hva skjer i sameiet:
Perioden 2024/2025 har vært et aktivt år for sameiet med flere vedlikeholdsprosjekter og forbedringer.

I 2025 har vi gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningene våre forblir i god stand. Det nevens blant annet utbedringen av en balkong i nr. 22, samt en betydelig utbedring av en vegg i nr. 18 for å forhindre ytterligere skader. Det er også byttet enkelte vinduer og balkongdører etter behov der disse har vært for slitne til å kunne vedlikeholdes. I tillegg har det blitt montert nye sandkasser, dog med varierende kvalitet på monteringen. En av sandkassene har siden blitt utbedret på dugnad og virker nå tilfredsstillende, mens den andre følges opp.

Sameiet har også fått hjelp av Obos Prosjekt til å gjennomføre en vedlikeholdskartlegging.

Selv om Elmholt 2 Boligsameie fremstår som et godt vedlikeholdt borettslag, er det enkelte områder som krever oppfølging i nær fremtid. Bygningsmassen er i hovedsak i god teknisk stand, med solide fasader av tegl, trekledning og tak som nylig er rehabilitert. Likevel peker rapporten på at de elektriske hovedtavlene, som er fra byggeåret, nå vurderes som en potensiell sikkerhetsrisiko på grunn av berøringsfare. En oppgradering anbefales for å ivareta personsikkerheten. I tillegg er det observert fuktvandring i kjellermurene i garasjen, noe som kan tyde på problemer med drenering eller konstruksjon. En betongundersøkelse er planlagt for å avdekke årsaken og foreslå nødvendige tiltak.

Videre er mange av vinduene og balkongdørene fortsatt fra byggeåret og nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Det anbefales derfor en samlet

utskiftning i løpet av vedlikeholdsperioden, noe som vil forbedre både energieffektiviteten og byggets estetiske og tekniske kvalitet. Et annet tiltak som trekkes frem, er behovet for bedre merking av trapper, spesielt opp til svalgangene. Kontrastmerking vil øke sikkerheten for beboere, særlig for eldre og svaksynte. Rapporten viser også at det er lagt planer for større vedlikeholdsprosjekter frem mot 2050, inkludert rehabilitering av tak, rør og våtrom, samt ytterligere oppgraderinger av fasader og tekniske installasjoner. Samlet sett gir rapporten et godt grunnlag for langsiktig planlegging, samtidig som den tydelig fremhever hvilke tiltak som bør prioriteres i nær fremtid for å sikre trygghet og funksjonalitet i sameiet.

Nedenfor finnes en opplisting av tiltakene Obos Prosjekt har anbefalt:

2025 - Elektrisk anlegg (Gjennomført)
2025 - Betongundersøkelse (Påbegynt)
2025 - Trapper
2026 - Dør og vindu
2027 - Parkering og internveier
2027 - fasader
2040 - fasade + dør og vindusprosjekt
2045 - Rør og våtromsprosjekt
2050 - Tak

Alle vedlikeholdsplaner vil kunne føre til låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger. For å kunne sikre gjennomføring av de anbefalte tiltakene for 2025 som kom gjennom vedlikeholdskartleggingen, er det gjort en kapitalinnkalling. Denne er betalt av selger.

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 praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 59 089,-pr. 09.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366749
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 549 994,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208055712
Lånetype: Serielån

Rentesats: 7,00%
Restsaldo 3 091 648,00
Innfrielsesdato: 30.04.2043

Fellesgjeld og kapitalkostnader:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207366749
Restsaldo: 8 920,36
Kapitalkostnader: 459,32

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208055712
Restsaldo: 50 169,08
Kapitalkostnader: 535,73
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 089,44,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 451,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 650 380,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 728 700,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57098341

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 840 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt med diverse beplantning, busker, trær, plenområder og asfalterte områder. Felles garasjeanlegg i underetasjen.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Godt tilbud med kollektivtransport i området, med buss, t-bane og trikk. Kort gangavstand til Skøyen, et av Oslos beste kollektivknutepunkter med alle typer offentlig kommunikasjon samlet på ett sted: Buss, tog, flytog, buss, trikk og taxiholdeplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.03.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-3134, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 30, bnr. 6, Sigurd Iversens vei 1, Olsens Enke.
Reguleringsplan: S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plan- og byggesaker i området:

Utviklingen av Skøyenområdet:
Områdereguleringen på Skøyen ble vedtatt av Oslo Kommune Bystyret 27.09.2023, men med innsigelse fra Statens vegvesen og Bane NOR. Det betyr at planen foreløpig ikke er stadfestet og juridisk bindende. Innsigelsene fra Statens vegvesen og Bane NOR skal avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). KDD sendtesaken til Samferdselsdepartementet 13.09.2024. KDD ber om uttalelse fra Samferdselsdepartementet, og inviterer til befaring. Plan og byggningsetaten i Oslo kommune vet ikke når KDD vil behandle saken ferdig og hva som blir resultatet.

Oslo kommune har ambisjoner om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling. Hensikten med planen er å sikre en framtidsrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde.

Planen bygger på den eksisterende bystrukturen, men strammer opp de utflytende arealene og gir Skøyen en tettere og mer bymessig karakter. Planen åpner for flere boliger, og nye tilbud for både tilbud til beboere og besøkende. Det legges vekt på å utvikle området til en flerfunksjonell, tett og levende by som åpner seg mot fjorden. Grønne elvedrag, åpne gode allmenninger, plasser og torg skal gi attraktive møteplasser og forbindelser mellom det tette Skøyen, og rekreasjonsområdene på Bygdøy, Frognerparken, marka og fjorden. Nye turveier langs Hoffselva og Frognerelva, nye parkområder og en ny allmenning fra Skøyen stasjon vil gi Skøyen bedre kontakt med fjorden og rekreasjonsområdene rundt. Havnepromenade fra sentrum videreføres på Skøyen. For mer info om utviklingen av Skøyen: Saksnr.: 201414412 Saken gjelder: Skøyen - Områderegulering - S-5193 Status: Planforslag. Saken fortsetter i 202315804 - del 2.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Skøyen stasjon er det første stoppestedet på Fornebubanen. De to inngangene til stasjonen vil ligge på nye Hoff torg og i Harbitzallèen 2. Begge med kort avstand til togstasjon, buss og trikk. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. Fra 3. kvartal 2023 - 2. kvartal 2025 arbeider de med etablering av spunt og støttekonstruksjoner

inkludert avstivning. Utgraving av to dype sjakter med gravemaskiner og heisekran. Sjaktene skal bli adkomst til T-banestasjonen. Massetransport av stein, denne vil gå langs Hoffsveien ned til E18. Sprenging av T-banetunnelens hovedløp, arbeidet utføres fra adkomsttunnelen som ble etablert i fase 4. Utsprengning av stasjonshall på Skøyen med tilhørende bergsjakter. Sprenging av adkomst- og rømningstunnel ved Bestum. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen
https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39

Harbitzalléen 2B - Bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting:
Bakgrunnen for planinitiativet er oppfølging og detaljering av områdeplanen på Skøyen, spesifikt felt BKB1 i områdeplanen og tilgrensende arealer. Hensikten er å etablere et klimavennlig utviklingsområde som knutepunktsutvikling rundt kommende Skøyen Tbanestasjon i tråd med kommunale og nasjonale føringer og planretningslinjer.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459094

Harbitzalléen - Gateopprustning og sykkeltilrettelegging - Planforslag til offentlig ettersyn:
Gatestrekket skal tilrettelegges for attraktive og trygge løsninger for gående og syklende i området, der det i en fremtidig situasjon forventes økte sykkelandeler og fotgjengerstrømmer grunnet pågående og
planlagt utvikling på Skøyen (Fornebubanen, Hoff skole, bolig- og næringsutvikling m.m.). De eksisterende store, eldre trærne på sørsiden av gata skal sikres, samt at det skal tilrettlegges for etablering av nye trær og grønt i gateløpet. Videre skal det sikres arealer til åpen overvannshåndtering og prosjektet har fokus på å tilrettelegge for arealer til byliv og utadrettet virksomhet.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307652

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/30/320/57:
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:320
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.01.1995 - Dokumentnr: 3361 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/6285

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326 Snr: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
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327 Snr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 4 visninger inkl. i provisjonen kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 129 898,- 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 16. september 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Elmholt allé 16

Elmholt allé 16

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 206 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 2.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	6 min 🚗 4.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	7 min 🚗 4.4 km

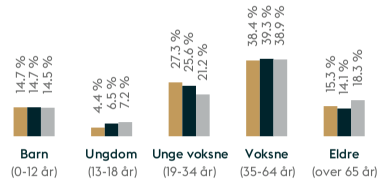
Offentlig transport

Abbediengen	Linje 13	5 min 🚶 0.4 km
Hoff	Linje 40	8 min 🚶 0.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚶 0.9 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 7 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	27 barn	3 min 🚶 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 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	14 min 🚶
⚽ Ullern videregående	17 min 🚶
SATS Hoff	9 min 🚶
SATS Sjølyst	17 min 🚶

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ELMHOLT ALLÉ 16, 0275 OSLO

Gnr: 30 Bnr: 320 Seksjon: 57
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/09/2025
Utskriftsdato:	16/09/2025
Oppdragsnummer:	98239
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med en eksterne boder i kjeller og en utebod i forbindelse med verandaen. Gjennomgående leilighet i 3. etasje med veranda.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 73) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med eldre bad og normal/god standard for øvrig.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022: Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt parkett (herdet tre). Nye lister. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Malt innvendige dører. Ny verandadør. Ny baderomsinnredning og dusjdører. Oppgradert det elektriske anlegget.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 3. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 3. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sigrid Nestgaard Rød og Oscar Martin Ruud Zimmermann
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Sigrid Nestgaard Rød og Oscar Martin Ruud Zimmermann, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 30 Bnr: 320 Seksjon: 57
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6840.5 m²
Eierbrøk seksjon:	102 / 6285
Hjemmelshaver:	Sigrid Nestgaard Rød og Oscar Martin Ruud Zimmermann
Adresse:	Elmholt allé 16, 0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	11/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1994

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	102	99	3
Sum bolig:	102	99	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang	Bod, Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	102	2	0	12
Sum bolig:	102	7	0	12
Sum BRA:	109			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang, Bod	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m² og en utebod på verandaen på ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med trepanel, og forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: To vinduer i stue/kjøkken og vindu i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2004/05.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag rekkverk i metall. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Markise over verandaen. Utebod i forbindelse med verandaen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2015, montert i bod. Strømtilførsel via stikk. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i boden. Lokale stoppekraner under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Appstyrt regulering av avtrekk.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot badene.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré/gang.

Samsvarserklæring signert og datert 16.06.2022 er fremvist for følgende arbeider: El-arbeider i forbindelse med renovering av leilighet. Skjult anlegg kjøkken og 2 stk. nye kurser. Montert nye stikk, brytere, dimmere, skiftet termostat bad og div. ny belysning.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 03.07.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen i badene.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Malt betong i boden. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i to soverom. Hylleløsning i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dusjdører og baderomsinnredning fra 2022.

Våtromsgulv – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av rommet, dette medfører risiko for vannansamling.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk.

Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 1, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og tilstøtende bad som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dusjdører og baderomsinnredning fra 2022.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert et par fliser med riss/sprekkdannelser, samt i enkelte flisfuger.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk.

Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedør i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet og tilstøtende bad som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rød, Sigrid Nestgaard	9578-5999-4-2885328	2025-09-10 15:50:24
Zimmermann, Oscar Martin Ruud	9578-5998-4-3078267	2025-09-10 17:20:14

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0436/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 16, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Oscar Ruud Zimmermann, Sigrid Rød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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: 57098341
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jar-Tek Rør AS har gjort tilkobling av baderomsservanter på begge bad, samt byttet stoppekran for vaskemaskin. Edal Sr. Espen Einar Dal har montert opp baderomsmøbler (servantskap). Vi har selv montert dusjdører. Gjennomført april-mai 2022.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassedør byttet. Utført av sameiet ved Skape Entreprenør, høsten 2022.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Rør og Elektro AS har i forbindelse med renovering av leilighet lagt opp nytt anlegg kjøkken og to stk nye kurser. Montert nye stikk, brutere, dimmere, skiftet termostater på bad og diverse ny belysning. Gjennomført april-mai 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn er gjennomført 03.07.2023. Ingen avvik.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptek Pro e-billader installert av Lefdal installasjon gjennom sameiets fellesavtale. Gjennomført mai 2023.

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: Jar-Tek Rør AS har i tillegg til arbeid på bad beskrevet over, gjort tilkobling til vann og avløp med tilhørende lekkasjevarsler på kjøkken. Gjennomført april-mai 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal oppgitt i takstrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022, samt ved beregning av opprinnelig sameiebrøk, er 102 kvm.

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?

Ja

Beskriv: Det pågår byggearbeider i forbindelse med Fornebubanen på andre siden av Sigurd Iversens vei. På samme område er det planlagt boligbygging når Fornebubanen er ferdigstilt. Utbyggingen har ikke påvirkning på leiligheten grunnet god intern beliggenhet i sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0436/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Zimmermann, Oscar Martin Ruud	**2025-09-10**	**Rød, Sigrid Nestgaard**	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Zimmermann, Oscar Martin Ruud

Identifikasjon

bankID Rød, Sigrid Nestgaard

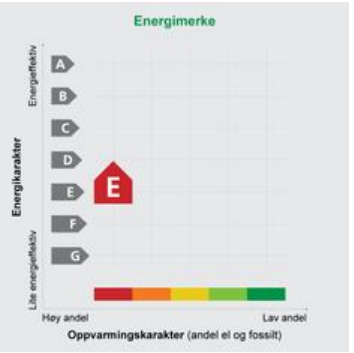
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Elmholt allé 16
Postnr	0275
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	30
Bnr.	320
Seksjonsnr.	57
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1355435
Dato	04.02.2022



Innmeldt av	Anne Hval

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elmholt allé 16	Gnr: 30
Postnr/Sted: 0275 Oslo	Bnr: 320
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 57
Bolignr:	Festenr:
Dato: 04.02.2022 11:17:04	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1355435	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Anne Hval	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0436/25 . Vår ref.: 5247-1-57 Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	983837565
Seksjonseier:	Zimmermann, Oscar Martin Ruud
Medeier:	Rød, Sigrid Nestgaard
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Elmholt Alle 16, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	30
Bnr.	320

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57098341.
- 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 5% fra 01.02.2025. Kategori internett øker til kr 415 totalt pr. seksjon fra 01.02.2025
Styret planlegger å gjennomføre en kapitalinnkalling på omtrent kr 315 000 juni 2025, som skal gå til vedlikehold.
Beløpet fordeles på hver enkelt seksjon. Styret vil informere eierne nærmere.
Garasjeplass følger seksjonene, eventuell utleie eller utlån kan kun skje til beboer/leietaker. Det er også noen gjesteparkeringsplasser. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Hver enkelt garasjeplass kan kobles på den ferdige infrastruktur ved behov, og Lefdal har tilbudt levering og montering av Zaptec ladestasjon på den enkeltes garasjeplass for NOK 22 000,- inkl. mva. Denne kostnad dekkes av bruker, sammen med alle brukskostnader ved strømforbruk, registrering etc. i henhold til egen avtale som opprettes mellom sameiet og hver enkelt bruker. Kommunen gir ikke tilskudd til selve ladestasjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366749
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	549 994,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208055712
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	3 091 648,00
Innfrielsesdato:	30.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 924,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm elbil	150,00	
Felleskostnader	5 359,20	
Bredbånd Telia	415,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 044,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 105,-
Annen formue:	10 451,-
Gjeld:	64 226,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207366749
Restsaldo:	8 920,36
Kapitalkostnader:	459,32

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208055712
Restsaldo:	50 169,08
Kapitalkostnader:	535,73

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 089,44,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne-Marit Wang Sandvik, e-post: elmholt2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
Elmholt II Sameie

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 (Revidert 19.04.2012, 12.04.2016, 10.04.2019, 08.06.2020, 08.06.2022 og 11.06.2025) i medhold av reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN – HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie II". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 320 i Oslo. Sameiet omfatter adressen Elmholt Allé 16,18,20 og 22.

2. ANTALL SEKSJONER - SAMEIERBRØK

Sameiet består av i alt 72 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.
Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

3. GARASJER OG KJELLERBODER

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen. Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/leietager i EB I/II.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene. Eventuelle endringer ved interne bytter skal meldes til sameiets styre.

4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst åtte – 8 – dager og høyst tjue – 20 – dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet.

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er

åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til seksjonseierne har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av en seksjon.

Seksjonseier 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 behandle:
1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets godtgjørelse
4.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg som nevnt i vedtektenes pkt 8.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Styret innkaller deretter innen åtte – 8 – dager skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre - 3 - og høyst tjue - 20 - dagers varsel.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt 4 tilsvarende så langt den passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

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

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT
Ingen kan som seksjonseier 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. STYRET OG VALGKOMITÉ
Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av:

- 1 styreleder – som velges separat
- 3 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges slik at hver av de 4 blokkene er representert. Styremedlemmene velges for er periode på 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet, og slik at halvparten (2stk.) av styret er på valg hvert annet år.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges av årsmøtet, bestående av inntil 3 medlemmer, hvorav den siste avtroppende styreleder skal delta og lede valgkomitéen, dersom ikke annet bestemmes 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, samt de saker som vil bli behandlet.

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

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.

10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak av årsmøtet for Elmholt Boligsameie II.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, samt 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), godtgjøres særskilt etter regning. Bruk av telefon kan fastsettes ved

skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert revisor valgt av årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

Melding om utleie skal umiddelbart meddeles til styret, med opplysning om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-post adresse. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet.

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

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

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

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

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Varmepumper tillates ikke i sameiet.

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

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Årsmøtet kan likevel vedta at utgifter til vedlikeholdsarbeider/reparasjoner og utbedringer dekkes på annen måte

enn etter sameierbrøken.

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

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsettelig eller uaktsomt av en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk ansvarlig med beboeren overfor sameiet.

13. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
13-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

13-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

13-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

14 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
14-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

14-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

14-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

15. 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 seksjonseier i likhet med innbo og løsøre.

16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER
Det tillegger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

17. UTOMHUSOMRÅDENE – BRUK OG VEDLIKEHOLD
Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

Det som fremgår av den utarbeidede utomhusplan, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk rundt området. Det tillates inngjerding av området, forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for området. Inngjerding utover dette tillates ikke.

Vedlikehold av området - herunder innkjøp av planter o.l. - er den enkelte seksjonseiers ansvar alene.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet - og senere av alle sameiene som etableres innenfor Olsens Enke - området i fellesskap. Vedlikehold av disse områdene blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameierbrøken legges til grunn for fordelingen av kostnadene.

Elmholt sameierne I-VIII) etablerer er samarbeid mellom boligsameiene for å ivareta arbeidsoppgaver av felles interesse.

20. GENERELLE PLIKTER

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

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på sameiermøte 22.04.1999
Endret på sameiermøte 06.04.2000
Endret på sameiermøte 21.04.2010
Endret på sameiermøtet 19.04.2012
Endret på sameiermøtet 12.04.2016.
Endret på årsmøtet 10.04.2019
Endret på årsmøte 08.06.2020

ELMHOLT BOLIGSAMEIE II

HUSORDENSREGLER

Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 12.03.2016.
Sist endret på ordinært sameiermøte 06.06.2023

Ytre orden
Fellesarealene (uteområder, garasjekjeller, svalganger, fellesareal ved bodene osv) må, av hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei, ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboere slik at de er til sjenanse eller hinder.

Søppel og avfall må ikke henlegges på eiendommen, eller lagres utenfor inngangsdøren. Avfall skal pakkes godt inn før det legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås. Papir og pappemballasje (som skal presse sammen til "flat pakke") legges i egne beholdere. Større gjenstander som møbler, hvitevarer etc. må ikke hensettes i søppelrommene, eller på fellesarealer, men kjøres bort for egen regning.

Røyking i heiser og garasjekjeller er ikke tillatt. Brannfarlige gjenstander må sikres forsvarlig.

Husdyreiere er ansvarlige for at dyrehold ikke fører til sjenanse for andre beboere. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund til enhver tid, og all lufting skal skje under tilsyn. Avføring skal plukkes opp og fjernes.

Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper, ryer etc. fra vinduer eller over rekkverk på terrasser eller svalgang.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner, herunder parabol, montre, stativer eller lignende utenfor seksjonene, eller å plassere blomsterkasser utenfor rekkverk. Bruk av trekullgrill på balkonger/terrasser er ikke tillatt, bruk av annen grill skal ta nødvendig hensyn til naboer. Markiser kan monteres i henhold til sameiets retningslinjer mht stoffvalg og farger. Mindre levegger kan tillates, men det er ikke adgang til å innglasse balkonger/terrasser.

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

Inngangsdøren skal merkes med navneskilt eller det offentlige leilighetsnummer og postkassene skal ha godkjent navneskilt på beboer av seksjonen senest 3 uker etter innflytting. Det skal ikke klistres lapper på postkassene, bortsett fra varsel om "reklame uønsket". Postkasseskilt bestilles og betales av den enkelte sameier/leietaker, etter styrets anvisning.

Indre orden
Felles dører til kjeller, boder og garasje skal alltid holdes låst. Ved inn- og utkjøring av garasje skal man forsikre seg om at ingen uvedkommende kommer inn. Elektronisk garasjeåpner, som kan bestilles av den enkelte beboer, skal ikke ligge i bilen. Dersom garasjeåpner blir stjålet, skal dette straks meldes til sameiestyret/forretningsfører. Kostnader til varsling og endring av kode belastes den som mister garasjeåpner.

På egen parkeringsplass i garasjen er det, ved siden av bil og/eller sykkel, bare tillatt å oppbevare skiboks og et sett hjul. Tilhengere kan plasseres på oppmerket og nummerert plass etter søknad til, og godkjenning av styret. Vask av bil, eller reparasjoner, er ikke tillatt i garasjen eller på felles parkeringsplass, unntatt herfra er skifting av dekk.

Det skal vises hensyn ved selskapeligheter, bruk av musikkanlegg osv, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Mellom kl 23-07 (og 09 på lørdager) skal det tas særlig hensyn for ikke å være til sjenanse. Vedvarende bruk at støyende verktøy kan kun foregå på hverdager mellom kl 08-18, på lørdager kl 10-16.

Arbeider som omfatter større ombygging/rehabilitering skal varsles naboer ved oppslag om tidspunkt, varighet og med kontaktinformasjon. Ved slike arbeider må nødvendig tildekking av heis og fellesareal ivaretas, og evt rivningsmaterialer må fjernes fortløpende fra fellesareal.

Oppstår vannlekkasje må stoppekranen stenges med det samme, og styret varsles.
Ved lengre fravær er det viktig at stoppekranen stenges, for å unngå lekkasjeskader, og alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.

Ved vanning av blomsterkasser på balkong/terrasse, samt renhold av balkong/terrasse må det påses at vann ikke drypper ned til nabo. Det må ikke spyles vann inn mot vegg, noe som kan medføre lekkasjeproblemer.

Utleie av leilighet
Ved utleie plikter seksjonseieren umiddelbart å gi styret og forretningsfører beskjed om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse, samt leieforholdets varighet. Eier av leiligheten (sameier) er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av eventuell utleie av seksjonen. Sameier er likeledes pliktig til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier skal også orientere om nødvendig hensyntagen under ut- og innflytting for å begrense skader og slitasje på eiendommen, og er ansvarlig for følgene av slike skader, samt borttransport av eventuelt hensatte gjenstander.

Flislegging av terrasser
Flislegging av terrasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er krav til at det ved eventuell flislegging benyttes autoriserte håndverkere.

Generelt
For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro, er enhver sameier ansvarlig for at disse husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til bolig eller eiendommen for øvrig.

Nye beboere må få kjennskap til sameiets tekniske anlegg, herunder stoppekranen i de respektive seksjoner.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som styret til en hver tid finner nødvendig, i form av informasjon for behandling av teknisk utstyr som ventilasjonsanlegg, heiser, vannklosett, elektrisk kjøkkenutstyr, fellesantenne, garasjeporter og lignende.

For å ivareta trivsel innenfor sameiet plikter alle å yte sitt for å holde eiendommen i orden.

Elmholt 2 Boligsameie

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5247
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2025 kl. 18:00, Ullern menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmepumper (2 innkommende forslag)
8. Sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

Forslag til vedtak

Oscar Zimmermann 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

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 5247 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5247 Elmholt II Boligsameie.pdf
3. Årsrapport styre EB2 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-

Sak 7

Varmepumper (2 innkommende forslag)

Forslag fremmet av:
Anne-Marit Wang // Johan Berg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag 1 Anne-Marit Wang

Jeg ønsker å ta opp et viktig tema på årsmøte som berører både vår komfort og vår økonomi, nemlig installasjon av varmepumper i leilighetene våre. Som dere vet, er det for tiden ingen spesifikke vedtekter i vårt sameie som regulerer installasjon av varmepumper. Styret har informert om at installasjon er forbudt, men vi har eksempler på at dette ikke alltid har vært tilfelle, som i Elmholt alle 3, hvor en varmepumpe ble godkjent etter å ha blitt installert på taket. Som dere sikkert er kjent med, finnes det også flere varmepumper allerede i vårt sameie.

Behov for klare retningslinjer:

1. Likebehandling av beboere: Det er viktig at alle beboere behandles likt. Når noen allerede har fått installere varmepumper, skaper det en urettferdig situasjon for de som ønsker det samme. Ved å utarbeide klare retningslinjer for installasjon, sikrer vi at alle beboere har de samme mulighetene.
2. Miljømessige fordeler: Varmepumper er en av de mest miljøvennlige måtene å varme opp og kjøle ned leiligheter på. De bruker betydelig mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingsmetoder, noe som reduserer vårt karbonavtrykk og bidrar til en mer bærekraftig fremtid. EUs bygningsenergidirektiv innebærer også at alle norske boligeiere må forberede seg på at man må energieffektivisere på en eller annen måte de nærmeste årene.
3. Kostnadseffektivitet: Varmepumper er kjent for å være den mest kostnadseffektive måten å regulere temperatur på. De kan redusere strømregningen betydelig, noe som er en stor fordel for alle beboere i sameiet.
4. Økt attraktivitet og verdi: Leiligheter uten mulighet for varmepumpe kan oppfattes som mindre attraktive på boligmarkedet. Potensielle kjøpere kan være mindre interesserte i å kjøpe en leilighet hvor moderne og energieffektive løsninger er forbudt, noe som kan føre til lavere salgspriser. Ved å tillate varmepumper øker vi attraktiviteten og potensielt verdien på leilighetene våre.

Jeg foreslår at vi endrer vedtektene slik at de presiserer at styret vil behandle søknader om installasjon av varmepumper. Videre bør styret utarbeide retningslinjer som sikrer at installasjonen skjer på en måte som ivaretar både bygningens estetikk og tekniske krav. Dette vil gi oss en strukturert prosess og sikre at alle installasjoner er trygge og effektive.

Til avstemming:

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd:

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper.

2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang

Forslag 2 Johan Berg
Det fremkommer ikke tydelig av sameiets vedtekter at varmepumper ikke er tillatt i sameiet. Det er ønskelig at dette presiseres selv om dette følger av den alminnelige regelen om at styret skal samtykke til gjennomføring gjennom vegg.

Det er nødvendig å presisere fordi det ikke bare støyer, men i tillegg medfører det kondens som kan – slik man har erfart – føre til vannskader i leiligheter under. Dette medfører økte kostnader for sameiet.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til endring i vedtektene punkt 12:

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et eksplisitt forbud mot installasjon av varmepumper i leilighetene. Dette forslaget bygger på hensynet til byggets tekniske integritet, estetiske helhet og trygghet for alle beboere.

1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper

Sameiet har tidligere hatt konkrete tilfeller der kondens fra varmepumper har ført til vannskader i underliggende leiligheter. Dette har medført både praktiske utfordringer og betydelige økonomiske kostnader for sameiet. Erfaringene viser at selv korrekt monterte varmepumper kan skape uforutsette problemer i et bygg som vårt.

2. Støy og redusert bokomfort

Utedelene til varmepumper avgir kontinuerlig støy, spesielt i kjølemodus om sommeren. Dette kan være svært sjenerende for naboer, særlig i et tettbygd boligmiljø. Et forbud vil sikre at alle beboere får beholde et stille og behagelig bomiljø.

3. Estetiske hensyn og fasadevern

Installasjon av varmepumper innebærer inngrep i fasaden og kan føre til et uensartet og lite helhetlig uttrykk. Dette svekker byggets visuelle kvalitet og kan påvirke både trivsel og eiendomsverdi negativt. Et forbud bidrar til å bevare byggets arkitektoniske uttrykk og helhet.

Det er videre en enighet mellom de 8 elmholtsameiene om at vi skal stå sammen om et forbud mot varmepumper, styret i Elmholt II boligsameie ønsker å stå lojalt ved denne beslutningen til tross for at det i enkelte andre sameier ikke til en hver tid har blitt fulgt opp.

Styret mener at dette er den mest ansvarlige og rettferdige løsningen for fellesskapet. Det sikrer forutsigbarhet, trygghet og likebehandling for alle beboere.

Forslag til vedtak 1

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd: Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper. 2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

Forslag til vedtak 2

Vedtektenes punkt 12 legges til føgende: Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Berit Harnæs Sivesind

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelparkering. Vi i EA 18 har ingen sykkelparkering under tak. I garasjen er det en motorsykkelparkering hvor det med litt smidighet kan gjøres plass til flere enn til to syklene som står fast der. Eventuelt et sykkelskur ute. Eller et annet sted i garasjen. Ønsker at styret arbeider frem et forslag.

Styrets innstilling

Styre vil utarbeide et forslag, foreløpige tanker er å se på muligheten for sykkelparkering i Garasjen. Eventuelt etablering av tak over sykkelparkering visavi søppelskur utenfor nr. 16.

Forslag til vedtak

Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 233 426	5 483 444	4 262 000	4 368 000
Andre inntekter	3	99 685	94 156	91 800	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 333 111**	**5 577 600**	**4 353 800**	**4 768 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-21 150	-23 330	-23 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	125 000	-125 000
Andre honorarer		-5 000	-25 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 945	-98 255	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-70 595	-24 609	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 060 200	-6 165 515	-1 137 500	-1 248 000
Forsikringer		-492 110	-416 744	-460 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-495 796	-489 209	-568 000	-594 300
Energi/fyring		-152 043	-161 147	-190 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 428	-412 526	-430 000	-363 000
Andre driftskostnader	10	-498 611	-544 988	-540 500	-554 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 386 182**	**-8 493 268**	**-3 380 330**	**-3 770 300**
DRIFTSRESULTAT		**946 929**	**-2 915 668**	**973 470**	**997 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 102	23 733	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-314 651	-246 402	-320 000	-279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-296 549**	**-222 669**	**-310 000**	**-269 000**
ÅRSRESULTAT		**650 380**	**-3 138 337**	**663 470**	**728 700**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 138 337		
Reduksjon udekket tap		650 380	0		

ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 020	6 158
Forskuddsbetalte kostnader		93 987	112 279
Andre kortsiktige fordringer	13	40 629	0
Driftskonto OBOS-banken		93 809	173 600
Sparekonto OBOS-banken		514 141	393 929
SUM OMLØPSMIDLER		**755 586**	**685 966**
SUM EIENDELER		**755 586**	**685 966**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 315 381	-3 965 760
SUM EGENKAPITAL		**-3 315 381**	**-3 965 760**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 958 314	4 433 322
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 958 314**	**4 433 322**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 196	94 247
Leverandørgjeld		38 943	55 962
Påløpte renter		1 611	28 611
Påløpte avdrag		0	39 584
Annen kortsiktig gjeld	16	2 903	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 653**	**218 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**755 586**	**685 966**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Oscar M. Ruud Zimmermann /s/ Lise Charlotte Ekroll Ingalls /s/ Caroline Lunde /s/

Janike Tangvald /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 781 584
TV/Internett	405 792
Elbil akonto	36 450
Bodleie	7 200
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 233 426**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	51 048
Gjensidige kundeutbytte	46 202
Opprydding kundereskontro	35
Leie av MC-plass	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**99 685**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 464, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-58 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 283
OBOS Prosjekt AS	-7 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-70 595**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulenttjenester ifm. takarbeider balkong, OBOS Prosjekt AS	-18 266
Utbedring takterrasse, Skape Entreprenør AS	-807 837
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-826 103**
Drift/vedlikehold elektro	-14 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 887
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 390
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 060 200**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-291 006
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-202 342
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-495 796**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-3 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 093
Annet driftsmateriale	-805
Vaktmestertjenester	-313 264
Vakthold	-27 805
Renhold ved firmaer	-121 092
Andre fremmede tjenester	-1 335
Trykksaker	-870
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 464
Andre kontorkostnader	-457
Porto	-150

Bank- og kortgebyr	-3 306
Velferdskostnader	-670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-498 611**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
SUM FINANSINNTEKTER	**18 102**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-314 606
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	**-314 651**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota	40 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 629**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-4 499 994	
Nedbetalt tidligere	3 450 000	
Nedbetalt i år	300 000	
		-749 994
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	116 672	
Nedbetalt i år	175 008	
		-3 208 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 958 314**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnader	-2 903
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 903**

Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsrapport for Sameiet 24/25

Perioden 2024/2025 har vært et aktivt år for sameiet med flere vedlikeholdsprosjekter og forbedringer. Det har vært avholdt 10 styremøter i tillegg til løpende koordinering på e-post og Signal. I løpet av den siste perioden har vi også ønsket velkommen 8 nye eiere.

I 2025 har vi gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningene våre forblir i god stand. Det nevens blant annet utbedringen av en balkong i nr. 22, samt en betydelig utbedring av en vegg i nr. 18 for å forhindre ytterligere skader. Det er også byttet enkelte vinduer og balkongdører etter behov der disse har vært for slitne til å kunne vedlikeholdes. I tillegg har det blitt montert nye sandkasser, dog med varierende kvalitet på monteringen. En av sandkassene har siden blitt utbedret på dugnad og virker nå tilfredsstillende, mens den andre følges opp.

Vi har også fått hjelp av Obos Prosjekt til å gjennomføre en vedlikeholdskartlegging. De skriver kort oppsummert det følgende:

Selv om Elmholt 2 Boligsameie fremstår som et godt vedlikeholdt borettslag, er det enkelte områder som krever oppfølging i nær fremtid. Bygningsmassen er i hovedsak i god teknisk stand, med solide fasader av tegl, trekledning og tak som nylig er rehabilitert. Likevel peker rapporten på at de elektriske hovedtavlene, som er fra byggeåret, nå vurderes som en potensiell sikkerhetsrisiko på grunn av berøringsfare. En oppgradering anbefales for å ivareta personsikkerheten. I tillegg er det observert fuktvandring i kjellermurene i garasjen, noe som kan tyde på problemer med drenering eller konstruksjon. En betongundersøkelse er planlagt for å avdekke årsaken og foreslå nødvendige tiltak.

Videre er mange av vinduene og balkongdørene fortsatt fra byggeåret og nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Det anbefales derfor en samlet utskiftning i løpet av vedlikeholdsperioden, noe som vil forbedre både energieffektiviteten og byggets estetiske og tekniske kvalitet. Et annet tiltak som trekkes frem, er behovet for bedre merking av trapper, spesielt opp til svalgangene. Kontrastmerking vil øke sikkerheten for beboere, særlig for eldre og svaksynte.

Rapporten viser også at det er lagt planer for større vedlikeholdsprosjekter frem mot 2050, inkludert rehabilitering av tak, rør og våtrom, samt ytterligere oppgraderinger av fasader og tekniske installasjoner. Samlet sett gir rapporten et godt grunnlag for langsiktig planlegging, samtidig som den tydelig fremhever hvilke tiltak som bør prioriteres i nær fremtid for å sikre trygghet og funksjonalitet i sameiet.

Nedenfor finnes en opplisting av tiltakene Obos Prosjekt har anbefalt med tilførende kostnadsestimat:

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Tak	2050	Planlagt	-
Rør og våtromsprosjekt	2045	Planlagt	-
Fasade prosjekt + dør og vindusprosjekt	2040	Planlagt	-
Fasader	2027	Planlagt	400 000
Parkering og internveier	2027	Vurderes	250 000
Brannvarsling	2026	Utgår	1 030 000
Dør og vindu	2026	Planlagt	1 900 000
Brannsikkerhet	2025	Planlagt	75 000
Trapper	2025	Planlagt	25 000
Betongundersøkelse	2025	Planlagt	75 000
Elektrisk anlegg	2025	Planlagt	100 000

Av de planlagte prosjektene er utbedringer på elektrisk anlegg og betongundersøkelse allerede bestilt. Styret anbefaler at brannvarsling videreføres individuelt slik som i dag, for å spare kostnader og styr med et felles system.

Økonomien er stram, men under kontroll. Den gjennomførte vedlikeholdskartleggingen gir oss en større forutsigbarhet i hva det er nødvendig å utføre i løpet av de kommende årene. Det er med dette viktig at vi i årene som kommer setter av penger ikke bare for uforutsette vedlikeholdsbehov, men også for det planlagte vedlikeholdet som følger av vedlikeholdsrapporten. For å kunne sikre gjennomføring av de anbefalte tiltakene for 2025 som kom gjennom vedlikeholdskartleggingen, er det gjort en kapitalinnkalling.

Som tidligere minner vi om at mange spørsmål, både små og store, allerede finnes svar på i husordensregler, velkomstmapper og på Vibbo. Sjekk gjerne her før eventuelle henvendelser sendes til styret. På den positive siden er det flott å se at mange av dere nå bruker Vibbo, noe som letter arbeidet for styret. All informasjon legges ut der og sendes som hovedregel ut elektronisk etter årsmøtet i 2021.

Vi bruker mye tid på å minne om husordensreglene, for eksempel at hunder skal holdes i bånd og at esker skal flatpakkes. Vær oppmerksom på den betydelige biltrafikken inne på Elmholt-området; merk skiltet som viser «innkjøring forbudt» med unntak for syketransport og større vareleveranser. Når du bestiller varer som pizza, vennligst be leverandørene om å kjøre sakte og helst unngå å kjøre inn på området. Det minnes videre om at man skal benytte det søppelskruet som tilhører sitt bygg, nr. 16, 20 og 22 i hvert sine utvendige søppelskur og nr. 18 i søppelrom i garasjen.

Det minnes også om at vi alle må vise hensyn når vi parkerer i garasjeanlegget. Noen biler er både lange og brede, så det er viktig å holde seg innenfor de oppmerkede linjene. Selv om det kan være vanskelig å se streker i sidespeil eller ryggkamera, kan vi med litt ekstra påpasselighet sammen sørge for et bedre parkeringsmiljø for alle.

Vi vil også minne alle med balkonger eller takterrasser om å fjerne snø og is, spesielt foran terrassedører, for å unngå vannskader.

Ytterveggene, inkludert de på terrassene, tilhører sameiet. Det er ikke tillatt å utføre endringer på yttervegger, ventiler eller gjennomføringer til varmepumper uten styrets samtykke. Styret vil følge opp ulovlige endringer og kreve tilbakeføring til opprinnelig stand.

Styret Elmholt 2 boligsameie /v Oscar Zimmermann

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 5247 **Selskapsnavn:** ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983837565
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Ullern menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Oscar Zimmermann 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:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som protokollfører. Som protokollvitner ble Karina Tveit van der Hagen og Tore Bergsjø foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Varmepumper (2 innkommende forslag)

Fremmet av: Anne-Marit Wang // Johan Berg

Forslag 1 Anne-Marit Wang

Jeg ønsker å ta opp et viktig tema på årsmøte som berører både vår komfort og vår økonomi, nemlig installasjon av varmepumper i leilighetene våre. Som dere vet, er det for tiden ingen spesifikke vedtekter i vårt sameie som regulerer installasjon av varmepumper. Styret har informert om at installasjon er forbudt, men vi har eksempler på at dette ikke alltid har vært tilfelle, som i Elmholt alle 3, hvor en varmepumpe ble godkjent etter å ha blitt installert på taket. Som dere sikkert er kjent med, finnes det også flere varmepumper allerede i vårt sameie.

Behov for klare retningslinjer:

1. Likebehandling av beboere: Det er viktig at alle beboere behandles likt. Når noen allerede har fått installere varmepumper, skaper det en urettferdig situasjon for de som ønsker det samme. Ved å utarbeide klare retningslinjer for installasjon, sikrer vi at alle beboere har de samme mulighetene.
2. Miljømessige fordeler: Varmepumper er en av de mest miljøvennlige måtene å varme opp og kjøle ned leiligheter på. De bruker betydelig mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingsmetoder, noe som reduserer vårt karbonavtrykk og bidrar til en mer bærekraftig fremtid. EUs bygningsenergidirektiv innebærer også at alle norske boligeiere må forberede seg på at man må energieffektivisere på en eller annen måte de nærmeste årene.
3. Kostnadseffektivitet: Varmepumper er kjent for å være den mest kostnadseffektive måten å regulere temperatur på. De kan redusere strømregningen betydelig, noe som er en stor fordel for alle beboere i sameiet.
4. Økt attraktivitet og verdi: Leiligheter uten mulighet for varmepumpe kan oppfattes som mindre attraktive på boligmarkedet. Potensielle kjøpere kan være mindre interesserte i å kjøpe en leilighet hvor moderne

og energieffektive løsninger er forbudt, noe som kan føre til lavere salgspriser. Ved å tillate varmepumper
4. øker vi attraktiviteten og potensielt verdien på leilighetene våre.

Jeg foreslår at vi endrer vedtektene slik at de presiserer at styret vil behandle søknader om installasjon av varmepumper. Videre bør styret utarbeide retningslinjer som sikrer at installasjonen skjer på en måte som ivaretar både bygningens estetikk og tekniske krav. Dette vil gi oss en strukturert prosess og sikre at alle installasjoner er trygge og effektive.

Til avstemming:

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd:

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper.

2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang

Forslag 2 Johan Berg
Det fremkommer ikke tydelig av sameiets vedtekter at varmepumper ikke er tillatt i sameiet. Det er ønskelig at dette presiseres selv om dette følger av den alminnelige regelen om at styret skal samtykke til gjennomføring gjennom vegg.

Det er nødvendig å presisere fordi det ikke bare støyer, men i tillegg medfører det kondens som kan – slik man har erfart – føre til vannskader i leiligheter under. Dette medfører økte kostnader for sameiet.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til endring i vedtektene punkt 12:

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et eksplisitt forbud mot installasjon av varmepumper i leilighetene. Dette forslaget bygger på hensynet til byggets tekniske integritet, estetiske helhet og trygghet for alle beboere.

1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper
Sameiet har tidligere hatt konkrete tilfeller der kondens fra varmepumper har ført til vannskader i underliggende leiligheter. Dette har medført både praktiske utfordringer og betydelige økonomiske kostnader for sameiet. Erfaringene viser at selv korrekt monterte varmepumper kan skape uforutsette problemer i et bygg som vårt.

2. Støy og redusert bokomfort
Utedelene til varmepumper avgir kontinuerlig støy, spesielt i kjølemodus om sommeren. Dette kan være svært sjenerende for naboer, særlig i et tettbygd boligmiljø. Et forbud vil sikre at alle beboere får beholde et stille og behagelig bomiljø.

3. Estetiske hensyn og fasadevern
Installasjon av varmepumper innebærer inngrep i fasaden og kan føre til et uensartet og lite helhetlig uttrykk. Dette svekker byggets visuelle kvalitet og kan påvirke både trivsel og eiendomsverdi negativt. Et forbud bidrar til å bevare byggets arkitektoniske uttrykk og helhet.

Det er videre en enighet mellom de 8 elmholtsameiene om at vi skal stå sammen om et forbud mot varmepumper, styret i Elmholt II boligsameie ønsker å stå lojalt ved denne beslutningen til tross for at det i enkelte andre sameier ikke til en hver tid har blitt fulgt opp.

Styret mener at dette er den mest ansvarlige og rettferdige løsningen for fellesskapet. Det sikrer forutsigbarhet, trygghet og likebehandling for alle beboere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd: Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper. 2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedtektenes punkt 12 legges til følgende: Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Vedtatt. Forslag 2 ble vedtatt med kvalifisert flertall:
For: 18
Mot: 6
Blanke: 0

✓

Forslag 1 ble ikke vedtatt:
For: 3
Mot: 21
Blanke: 0

8. Sykkelparkering

Fremmet av: Berit Harnæs Sivesind

Sykkelparkering. Vi i EA 18 har ingen sykkelparkering under tak. I garasjen er det en motorsykkelparkering hvor det med litt smidighet kan gjøres plass til flere enn til to syklene som står fast der. Eventuelt et sykkelskur ute. Eller et annet sted i garasjen. Ønsker at styret arbeider frem et forslag.

Styrets innstilling
Styre vil utarbeide et forslag, foreløpige tanker er å se på muligheten for sykkelparkering i Garasjen. Eventuelt etablering av tak over sykkelparkering visavi søppelskur utenfor nr. 16.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Marit Wang

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Wang

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tore Bergsjø

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tore Bergsjø

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Gunhild Stenersen

Valgt v/akklamasjon. Valgt for 1 år istedenfor 2 år.

Følgende stilte til valg:
Gunhild Stenersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oscar Zimmermann

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Oscar Zimmermann

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Marit Wang
Oscar Zimmermann

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Wang
Oscar Zimmermann

Protokollen signeres av:

Møteleder: Oscar Zimmermann /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Karina Tveit van der Hagen /s/

Protokollvitne 2: Tore Bergsjø /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ELMHOLT ALLÉ 16

Dato: 09.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518811
8741709

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 320

Vi viser til bestilling av 20250909 for ELMHOLT ALLÉ 16.

GNR. 30 BNR. 320

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1994.

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

6841 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

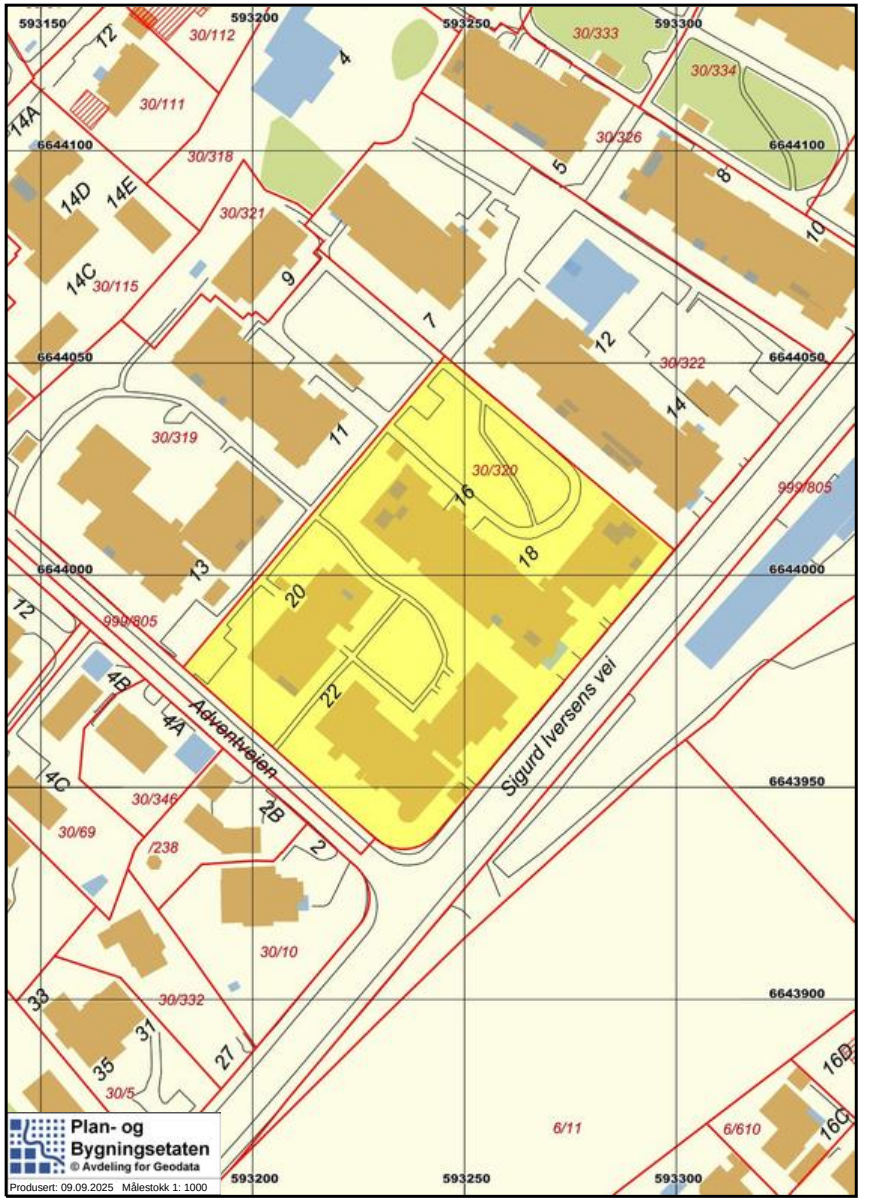
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS

KOPI

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 29 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199302312-46 Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Elmholt allè 16-18-20-22	Eiendom:	30/320 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

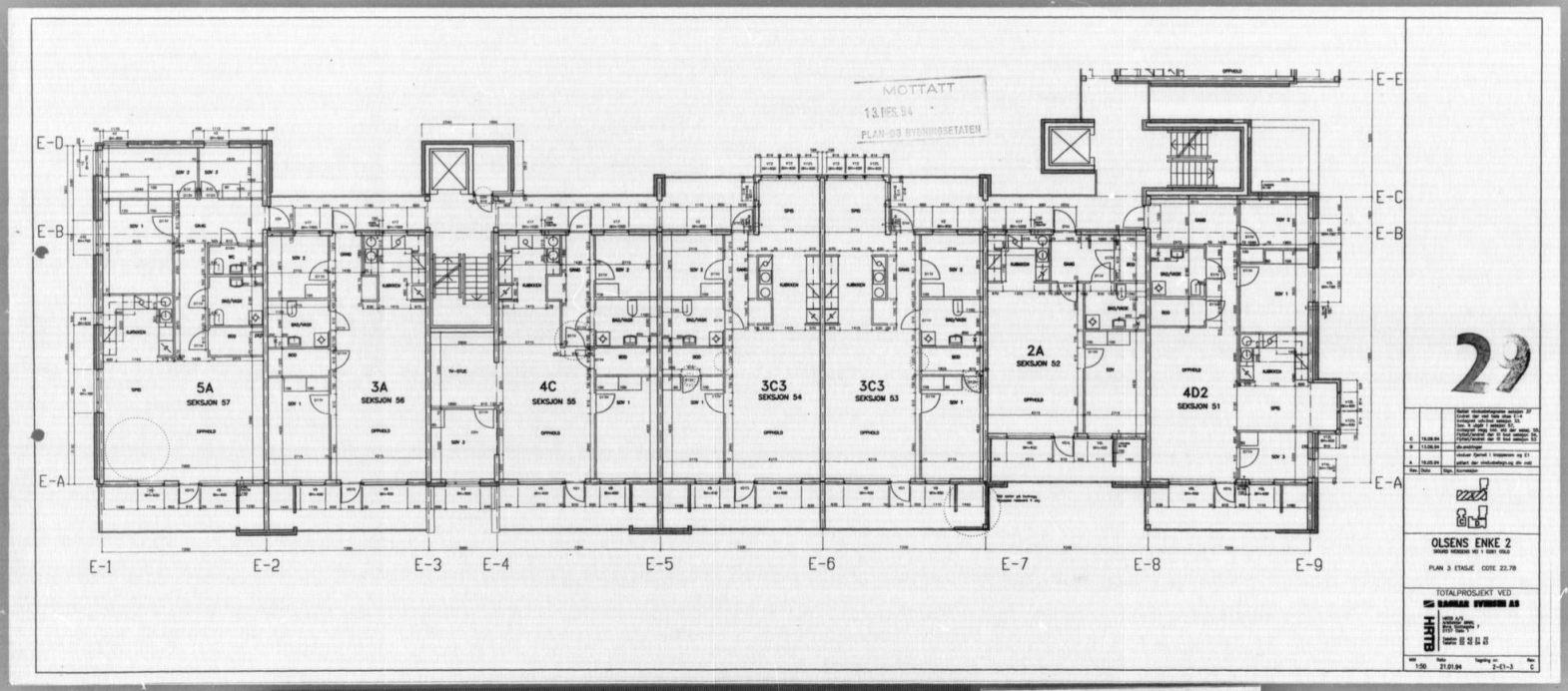
Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

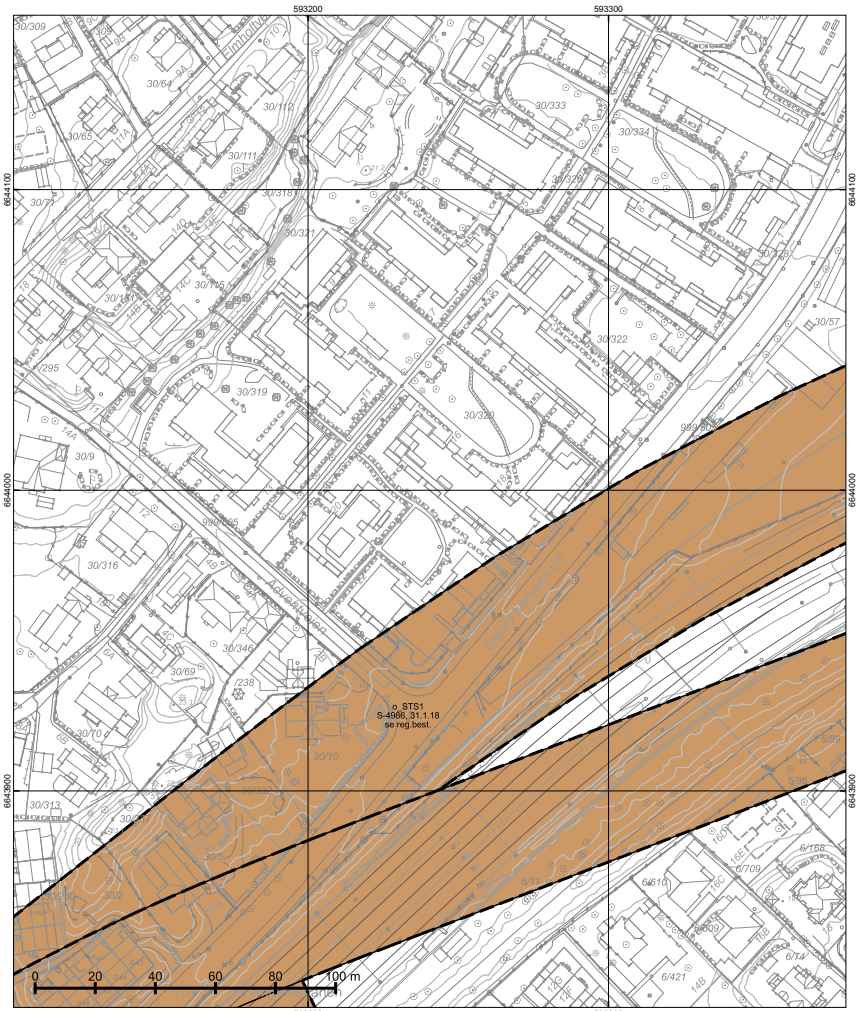
Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

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



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

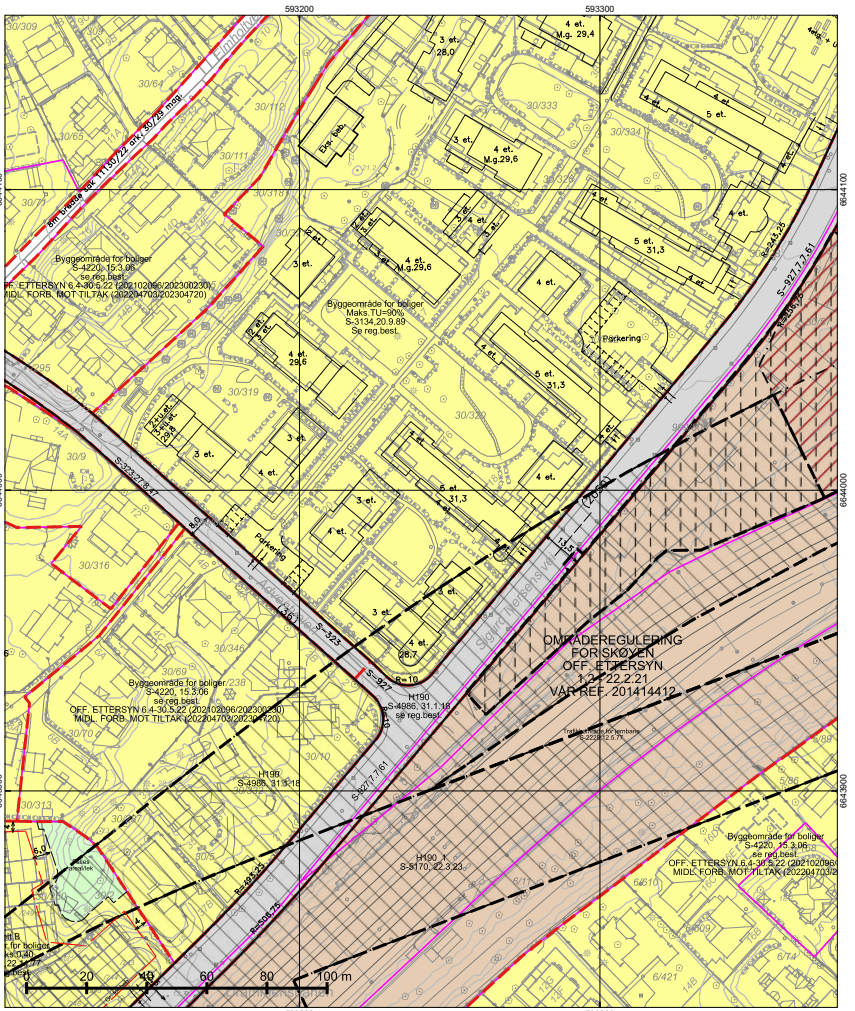
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331567/ 86518811
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/320

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

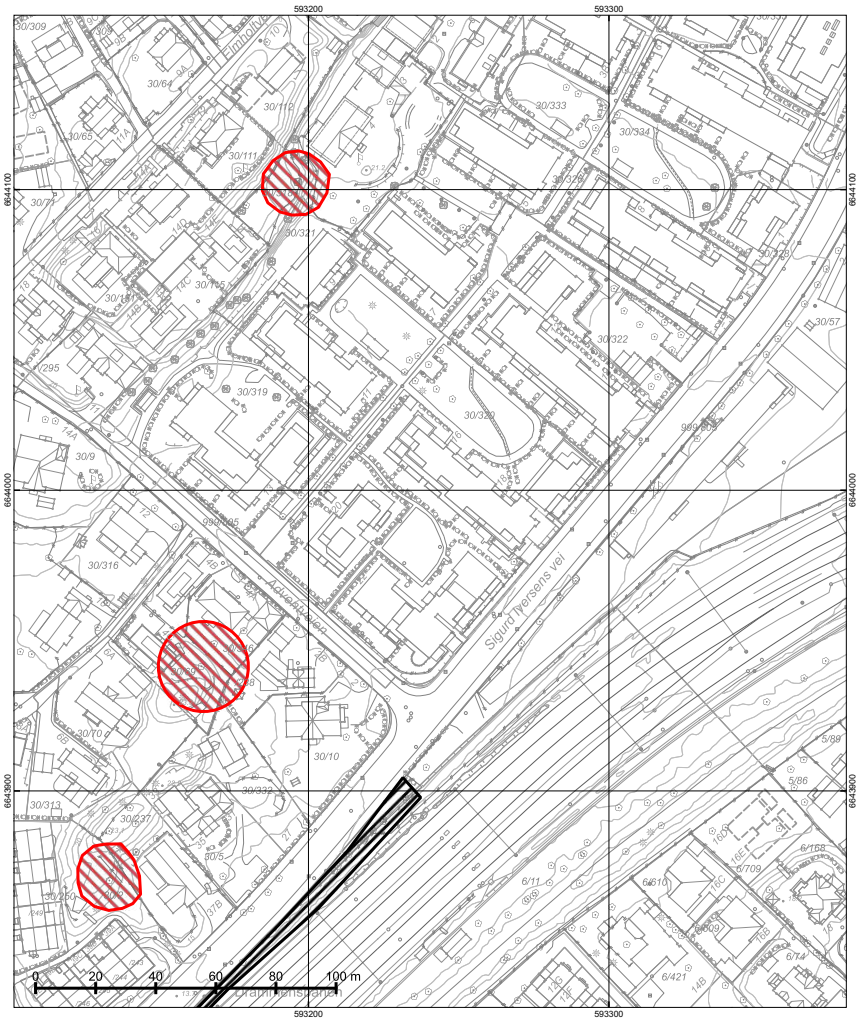
PlottID/Best.nr: 331567/ 86518811
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/320

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

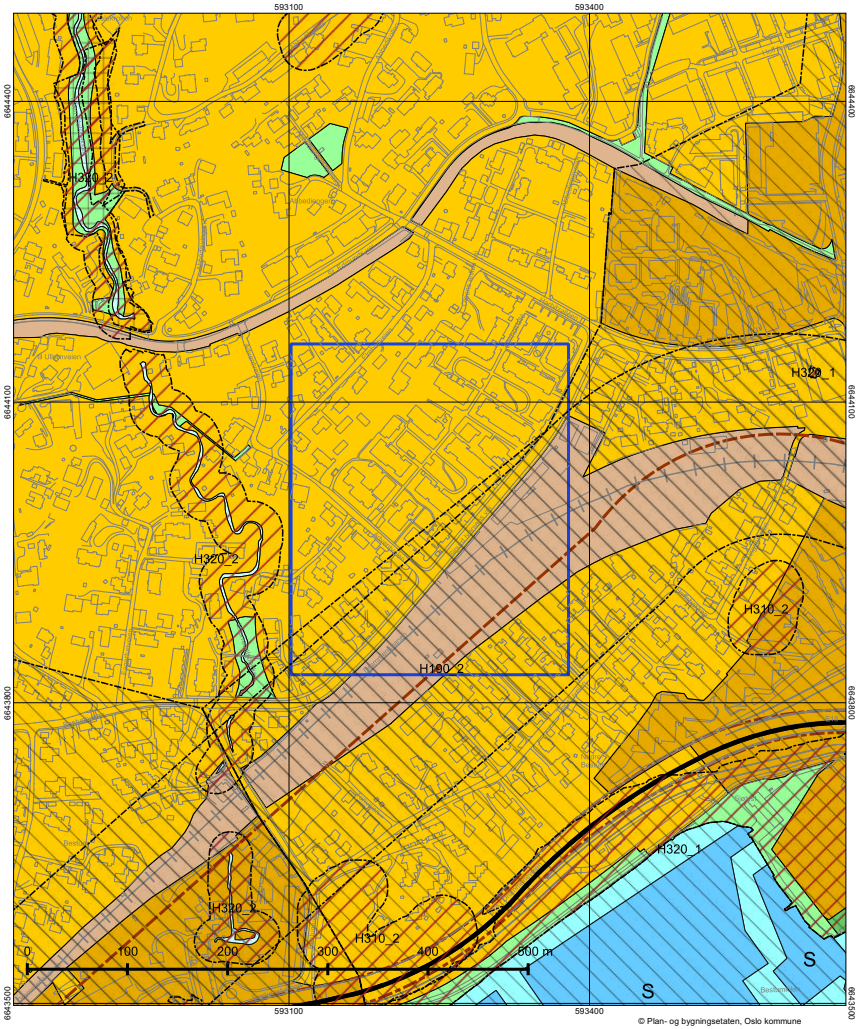
Dato: 10.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331567/ 86518811
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/320

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



Oslo

Dato: 10.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331567/86518811
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201407581
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).
4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5
G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.
Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2
I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).
4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6
VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)
Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).
4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR
4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig krysssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0436/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elmholt allé 16 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 30, bnr 320, snr 57 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no