

Elmholt allé 10

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Elmholt allé 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Nøkkelinformasjon



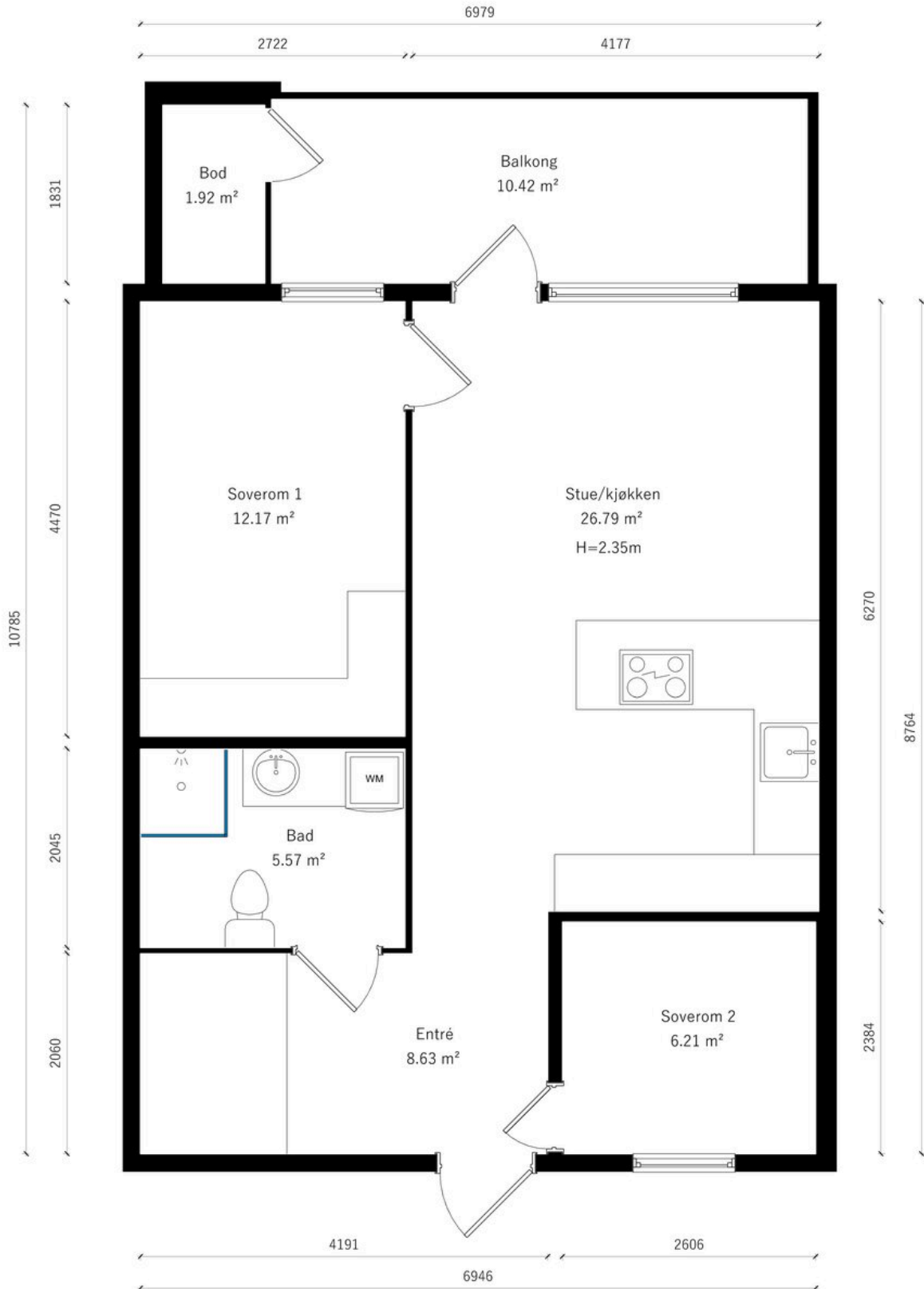
Stilren og påkostet 3-roms selveier | Totaloppusset i 2024/25 |
Garasje m/el. | Solrik balkong og hyggelig utsyn | Heis

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	202 800,-
Totalpris	8 226 178,-
Fellesgjeld	33 378,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 508,-
BRA-i	61 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1995
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Nyoppusset og tiltalende selveier med solrik sydvestvendt balkong, heis og garasje plass. Boligen er betydelig påkostet med totalrenovert bad, nytt elektrisk anlegg, overflater og Strai-kjøkken i 24/25. God planløsning og smakfullt materialvalg.

- Totalrenovert bad fra 2025
- Strai-kjøkken med Quooker fra 2024
- Helt nytt el-anlegg i 2024
- Fiskebeingsgulv i 2024
- Nye vinduer i 2022
- Høy standard
- Balkong m/sol fra ca 12/13-19 om sommeren
- Hyggelig utsyn til flotte fellesområder
- Heis
- Garasje plass m/el
- Godt med bod plass. Bod i bolig, på balkong, i kjeller + felles sykkelbod
- Trikk og tog i gangavstand (ca. 3 og 7 min) og ca. 10 min til sentrum
- Kort vei til butikker, servicetilbud, SATS på Hoff, barnehager og skoler
- Skjermet og rolig beliggenhet















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0537/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 10, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 326, snr 27 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 326, snr 1 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

Selgere
Ole-Jørgen Jensen
Kristine Tansø Hovind

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
33 378,- (Andel av fellesgjeld)

8 023 378,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonskostnad garasje)
200 570,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

202 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 226 178,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 238 878,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 10 kvm. Sydvestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,32m

Bod i kjeller på 4,9 kvm. Bod er merket med: Leilighet nr 24 Seksjon nr 27
Arealer er summert i oppstillingen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 36 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
- Kjøkken er flyttet.
- Soverom er etablert.
- Bod er innlemmet i entré.
Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til solrik, sydvestvendt balkong. Balkong har bod på ca. 2 kvm.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 kvm og en garasjeplass med elbillader i kjeller.

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

Standard

Totaloppusset leilighet i 2024/25 med gode løsninger og gjennomført og god standard.

Entré:

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 2. etasje med og heisadkomst til felles trappegang. Romslig og innbydende entré med stor walk-in garderobe, samt ytterligere plass til klesoppheng og skoskap. Entreen har slette vegger, downlights i himling og fiskebensgulv, noe som er gjennomgående i alle oppholdsrom.

Stue:

Lys og innbydende stue med gode lysforhold via store vindusflater som gir en god romfølelse. Det er plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Fra stuen er det utgang til stor sydvest-vendt balkong som er en fin forlengelse av stue i sommerhalvåret. Stuen har fiskebensgulv, pene, slette overflater i behagelige fargetoner og dimbar belysning i himling. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken, og sammen utgjør de et åpent og fint allrom.

Kjøkken:

Lekkert, velutstyrt Strai-kjøkken nytt i 2024. Strai-kjøkken er topp, norsk kvalitet med solide materialer og godt håndverk. Godt med lagringsplass og flere, fine soner for matlaging. Kjøkkenet har pene, slette fronter, kompositt benkeplate, underlimt kum og et-greps blandebatteri tilkoblet Quooker. Integrerte hvitevarer som ovn, kombiovn, planlimt platetopp med nedfelt ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad:

Stilrent bad med helhetlig innredning og kompositt benkeplate – en tydelig rød tråd fra kjøkkenet. Store speilflater og behagelig belysning gir en lun og moderne atmosfære. Badet ble totalrenovert i 2025 med nytt sluk og membran. Delikate, store fliser, varmekabler i gulv og dimbar belysning i himling. Badet er innredet med hjørnedusj med regnfallarmatur, innsvingbare dusjdører av glass, stort ledspeil, toalett og romslig servantinnredning med skuffer og nisje for vaskemaskin/kombimaskin.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverom er stort, lunt og usjenert med plass til dobbeltseng og utstyrt med en romslig garderobe. Hovedsoverommet vender mot de skjermede og grønne fellesarealene som blomstrer om sommeren. Soverom 2 har plass til seng og garderobe. Rommet vender også mot skjermede og grønne fellesarealer. Rommene ligger adskilt, på hver sin kant av leiligheten.

Balkong:

Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen vender ut mot flotte grøntarealer. Balkong er utstyrt med elektrisk markise og bod på ca. 2 kvm.

Parkering

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

Garasjeplass som medfølger er plass nr. 36. Det er montert elbillader, Zaptec ladeboks, som følger med. Månedsløse for garasje kommer sammen med og er iberegnet i felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Overskytende garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i Elmholt Boligsameie IV. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV og til leietakere i Steinar Moe's eiendommer på området.

Kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboken for garasje (gnr. 30, bnr. 326, ideell 1/59 andel av snr 1).

Det er god plass til gjesteparkering på henviste plasser. Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført av fagfolk med dokumentasjon: 2025:

- Totalrenovert badrom med nytt sluk og membran.
- Baderomsinnredning fra Strai med kompositt benkeplate (samme som på kjøkkenet)
- Montert El-billader.

2024:

- Helt nytt elektrisk anlegg, både sikringsskap og anlegget i boligen.
- Belysning: Montert spotter, alt av lys unntatt badrom kan styres med Plejd app. Det er lagt opp til en ekstra spot på kjøkkenet allerede, der kan man sette inn spott om man ønsker mer belysning.

Utført med egeninnsats:

- Flytstøpt gulv.
- Lagt et mer lyddepdende underlag og fiskebengulv oppå der igjen.
- Flyttet kjøkkenet ut i stuen.
- Gipset alt, sparklet og malt.
- Listfrie vinduer.
- Montert kjøkken fra Strai med kompositt benkeplate (benkeplaten med vask og platetopp er montert av Allstein), Quooker, planlimt 80 cm platetopp med ventilator, underlimt vask, push på alt av kjøkkenskuffer og skap (unntatt kjøleskap, høyskap og oppvaskmaskin),
- Walk-in skyvedørsgarderobe i gang.
- Terrassegulv fra Møre og Royal med skjult innfestning.
- Montert Yale Doorman.
- Lektet ned taket for å få spotter og skjulte lampeuttak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalreovering av bad Gjennomført mars/april 2025 Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble fasaden på sørvest siden malt. Høsten 2025

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: Hele det elektriske anlegget ble fornyet i 2024. Det ble også montert elbil-lader. Nordre Follo elektriske AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 av Enova

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Nordre Follo elektriske AS

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: Badrom totalrenovert i 2025 av Bad og Bygg VVS. Flyttet kjøkken ut i stuen i 2024 av VVS Bedrift AS.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkkenet ut i stuen og gjort om innvendig bod til Walk-in garderobe.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pusset opp hele leiligheten. Alt av bad, rør og el er gjort av fagfolk med dokumentasjon. Benkeplaten er montert av fagfolk (Allstein). Resten er gjort med egeninnsats; gulv, maling, gips, lettvegger, montering av kjøkken, terrassegulv, dører og lister etc.

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? Forrige

salgsoppgave når vi kjøpte og nåværende tilstandsrapport.

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

Ja

Beskriv: Pga. maling utvendig i sameiet har det blitt vedtatt en økning i felleskostnadene på 8,5% fra 01.01.26. Dette tilsvarer en økning på ca. 236,-. Nye summen blir ca. 3.507,-.

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

Samsvarserklæring:

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

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

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Bygningen er oppført i 1995 med grunnmur av betongkonstruksjon.

Ytterveggene er utført i betong, med fasader av teglstein og spiler.

Yttertaket er flatt og tekket med papp/membran.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis.

Trapper og etasjeskillere er utført i betong.

Standard:

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Vinduer:

Vindu med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1995.

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Vær klar over at vinduer av eldre dato og det må da påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn

på nyere vinduer. Vinduet fra 1995 fremstår i god stand. TG 1.

Balkongdør:

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside. TG 1.

Inngangsdør:

Inngangsdør med brannklassifisering. (B30) Døren er utstyrt med elektrisk dørvrider og kikkehull. Ukjent alder. TG 1.

Balkong:

Omtrent sør-vestvendt balkong på 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord. Bod på 2 kvm.

Balkongen er utstyrt med: Elektrisk markise, ment som opplysning, ikke funksjonstestet. Rekkverkshøyde: 98 cm Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, men høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard. TG 2.

Overflater:

Gulv med fiskebenslaminat.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse.

Eier opplyser at overflater er pusset opp i egen regi i 2024.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje. Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik: Det er stedvis knirk i gulv.

Tiltak: Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det ikke er andre avvik på gulvet. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600. Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg. Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje. Årstall: 1995. TG 1.

Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. TG 2.

Innvendige dører:

Innvendige dører bestående av malte glatte dører. TG 1.

Bad:

Bad fra: 2025

Dokumentasjon: Arbeid utført av: Bad og bygg VVS A.

Vegger og himling - Bad:

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Det er stedvis registrert noe hulyd på enkelte fliser. Forholdet vurderes ikke som bomlyd, og det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser. TG 1,

Gulv - Bad:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell: Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Det er stedvis registrert noe hulyd på enkelte fliser. Forholdet vurderes ikke som bomlyd, og det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.

TG 1.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad:

Plastsluk i dusjsonen. Smøremembran. Synlig klemt mansjett under klemring.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2. TG 1.

Sanitærutstyr og innredning - Bad:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Ventilasjon - Bad:

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør. Avtrekk blir kontrollert med papir/ark. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom

Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Soverom.

Bunnsvill er av stål, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.

Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe. Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid. TG 0.

Kjøkken:

Strai kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og kompositt benkeplate.

Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med ovn, kombiovn, underlimt kum, et greps blandebatteri tilkoblet Quooker, platetopp med nedfelt ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert vannvakt og komfyrvakt på kjøkkenet.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje. TG 1.

Avtrekk - kjøkken:

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.

Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen. Ikke i henhold til tiltenkt løsning fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i

yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares

nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt

kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere

informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett

tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake

til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert

avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering 2025, vannrør til kjøkken fra 2024 og kobberrør fra byggeår.

Hovedstoppekran plassert bak skap i garderobe, stoppeventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle

observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens

innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av

rørføringer

er skjult.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår. Tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. TG 2.

Avløpsrør:

Avløpsrør bestående av rør fra baderomsrenovering i 2025, kjøkkenoppgradering i 2024 og fra byggeår. Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad. Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår. Tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. TG 2.

Ventilasjon:

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Veggventiler og spalteventiler på vinduer. Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter. TG 1.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i kjøkkenskap. Direkte tilkobling av el: Ikke synlig for vurdering, egne undersøkelser må gjøres. Lekkasjevakt. Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler. TG 1.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer plassert: I entré.

Forbruksmåler plassert: I kjeller

Kursoversikt: Ja

Antall kurser: 13

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Eier opplyser om at det er installert Plejd system og elbillader.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Baderom – ja, de fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 02.09.2024. Bad er pusset opp etter tilsyn.

Samsvarserklæring for rehabilitering av anlegget i 2024 ligger vedlagt.

Samvarserklæring for arbeider utført ved baderomsrenovering i 2025 ligger vedlagt.

Samvarserklæring for montering av el-billader ligger vedlagt.

Eier informerer om at hele det innvendige el-anlegget er skiftet.

TG 1.

Branntekniske forhold:

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring. TG 0.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og fryseskap medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- Alt av garderobeinnredning.

- Alle lamper.

- Plissegardin på soverom 2.

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, prismetlamper 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. Enhver sameier er pliktig til å melde utleie av sin seksjon til styret.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5.ledd om korttidsutleie.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Dette inkluderer lading av elbil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 508,- pr. mnd.

Inkluderer: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmester-/gartnertjeneste, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:

Felleskostnader kr. 2 875,67

TV/bredbånd kr. 493,-

Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 368,67,-

I månedlig faktura fra forretningsfører for felleskostnader legges også kostnad for drift garasjeplass på kr 139,- til hver md. Beløpet er inkludert i totalsum kr. 3 508,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 508,- per md

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 557 232,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 228 927,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med Telia (tv og bredbånd) som er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Elmholt IV Boligsameie, orgnr. 983827845

Om sameiet

Sameiet består av 53 seksjoner. Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS. Sameier må selv bestille skilt.

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass i garasje og 1 bod i kjeller.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: <https://vibbo.no/elmholt-iv/om>

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:

Perioden som har vært:

- Maling av bygningskropper, treverk og endevegger på sydsiden. Aluminiumsbeslag på håndløper.
- Veggene i svalganger i nr 5 er malt der det var bobler og flassing.
- Håndrail i alle svalganger i nr 5 er skrappt og malt
- Utbedret to terrasser med lekkasje i mai 2025.
- Håndtert dokumentasjon av sameiets disponible bodareal under Sigurd Iversens vei 1.
- Justert husordensregler etter vedtak på årsmøte 2024 vedrørende båndtvang.

Utdrag av utført vedlikehold og rehabilitering:

2025: Maling av bygningskropper, treverk og endevegger på sydsiden. Aluminiumsbeslag på håndløper.

2024: Diverse maling utvendig

2022/2023: Vindusprosjekt Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet.

2021: Nye postkasser.

2021: De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.

2018: Skifte til ledlys I tillegg innkomne kabler til tavlerom

2017: Maling av vinduer og dører det ikke er tak over.

2016: Maling svalganger og tak i EA 5. Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.

2015: Beising av svalganger i EA 8 og 10.

2014: Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør. Utført av Power Clean AS

2013: Oljing/beising av svalganger i EA 5.

2012: Rehabilitering av sameiets tak. Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.

2011: Oppussing av fasadene.

2007: Oljet sval- og trappeoppganger. Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.

1999 - 2005: Diverse rehabiliteringer

1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller.

Utskifting av garasjeport. Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved garasjeinnkjørsel.

2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10. Malerarbeider utvendig. Sveis- og beisearbeidene av spilene på svalgangene.

2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.

2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.

2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler. Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over. Saltimpregnert panel skiftet og malt.

2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 378,- pr. 14.11.2025

Sameiet har ingen sikringsordning per dags dato.

Selskapets totale lån og vilkår:

1) Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208062050

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 1 569 640,00

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 21 239,94

Kapitalkostnader: 218,71

2) Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208666541

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 897 040,00

Innfrielsesdato: 30.09.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 12 138,72

Kapitalkostnader: 108,79

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 378,66,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 15 509,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 384 153,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. For år 2025 ble det budsjettet med et overskudd på kr. 86 000,-

Komplett årsregnskap og budsjett følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes i utgangspunktet ikke dugnad. Sameiet leier inn egen gartnertjeneste som vedlikeholder området gjennom året.

Hver seksjonseier har ansvar for, ihht eierseksjonsloven, at sluk m.v. til enhver tid skal være åpne og at snø, vann og ikke samler seg opp med fare for lekkasjer mot bygningen og underliggende seksjoner.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 12 for informasjon om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier. Iht. husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57019883

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 979 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt, felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær og annen beplantning.

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en god beliggenhet på Skøyen/Abbediengen. Elmholt Allé er kjent for sin hyggelige atmosfære og flotte parkmessige uteområder.

Her bor man i grønne omgivelser, men samtidig veldig sentrumsnært - et område i sterk og spennende vekst. Området er attraktivt og populært med kort vei til handel, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder. Elmholt Allé er bilfritt (kun varetransport), noe som egner seg meget godt for barnefamilier.

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

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

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

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

Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligbebyggelse, forretning og næring.

Skoler og barnehager

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.04.2001.

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.

Følgende avvik er notert:

- Kjøkken er flyttet og soverom er etablert.
- Bod er innlemmet i entré. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Reguleringsbestemmelser:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20odel%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

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

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

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

Offentlige planer:

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen 2B. Saken gjelder bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting. Saksnr. 202459094.

Harbitzparken AS foreslår å regulere ca. 600 boliger og ca 12 600m² BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram. Saken er under behandling.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?direct=Y&mode=&caseno=202459094>

Les også mer om Harbitzkvartalene her:

<https://www.harbitzkvartalene.no>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen. Saken gjelder gateopprustning og sykkeltilrettelegging. Planforslag til offentlig ettersyn. Saksnr. 202307652. <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202307652>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51. Saksnr. 202316049.

Hensikten med planarbeidet er å følge opp vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak. I planarbeidet vil vi vurdere områdets bevaringsverdier, særlig knyttet til bebyggelsesstrukturen, hagene og vegetasjonen. Med grunnlag i bevaringsverdiene vil det vurderes områdets fortettingspotensial.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202316049>

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/30/326/27:

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1

til og med:

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1

til og med:

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1

til og med:

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:72

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:6

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1995 - Dokumentnr: 31029 - Best. om adkomstrett

Til underjordisk parkeringskjeller

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1995 - Dokumentnr: 55211 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/5734

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1

til og med:

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1

til og med:

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:327

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten

24.04.2025 - Dokumentnr: 450435 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:328

Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere og

avgivereiendommer.

24.04.2025 - Dokumentnr: 450483 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:328

Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere og avgivereiendommer.

Gjelder adkomstrett og sameiets rett til benyttelse av boder i kjellerareal til gnr 30, bnr 328.

Legalpant

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

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

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

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 eiendomsstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven 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 eiendomsme-gler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsme-glerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 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 deknings salg 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. kr. 6 000,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visninghonorar Total. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 106 398,- 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 28. desember 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Elmholt allé 10

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...) 79 elever, 18 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	6 min 🚶 4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 🚶 3.2 km

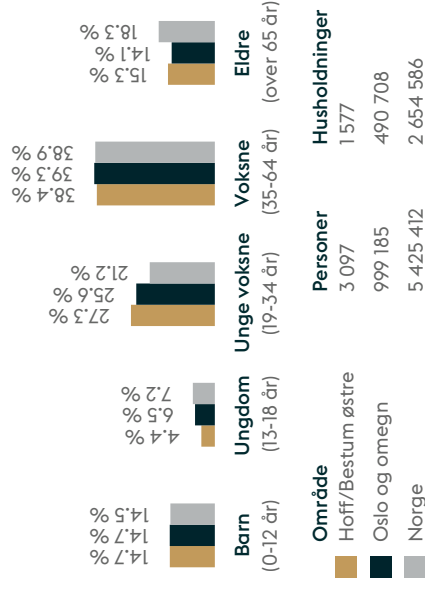
Offentlig transport

🚶 Abbediengen Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Hoff Linje 40	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 🚶 0.8 km
🚶 Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	15 min 🚶 1.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 6.8 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 🚶 0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...) 71 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

🏠 Bestum skole	15 min ⚡
🏠 Ullern videregående	16 min ⚡
🚶 SATS Hoff	7 min ⚡
🚶 SATS Sjølyst	15 min ⚡

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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



📍 Elmholt allé 10, 0275 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 30, bnr. 326, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20463-2055

Referansenummer: GT8147

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls Herman Tofteng'.

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Elmholt allé 10, sentralt plassert med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1995 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong, med fasader av teglstein og spiler. Yttertaket er flatt og tekktet med papp/membran. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær og annen beplantning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, med unntak av nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til gjeldende forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og informasjon fra borettslag/sameie for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og forventede fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil (kilde: Eiendomsverdi):

Offentlig transport: ca. 250 m
Dagligvare: ca. 250 m
Barnehager innen 1,0 km: 16
Barnefamilier i grunnkrets: ca. 25 %
Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Hoff nord
Valgkrets: Bestum skole
Skolekrets: Bestum
Takstingeniøren tar forbehold om eventuelle feil i nabolagsprofilen.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H0202

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

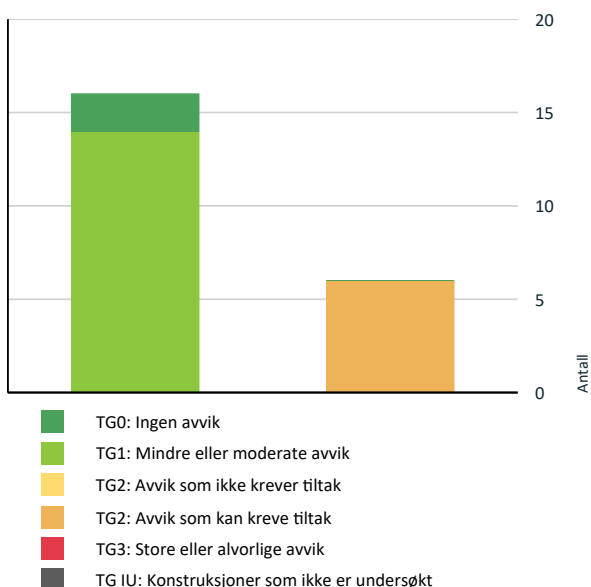
Kjøkken er flyttet.
Soverom er etablert.
Bod er innlemmet i entré.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0202

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0202



Byggeår
1995

Standard
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Alt bortsett fra bad er rehabilitert i 2024. Vi har gjort alt selv bortsett fra rør og el arbeider.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1995.

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Vær klar over at vinduer av eldre dato og det må da påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn på nyere vinduer. Vinduet fra 1995 fremstår i god stand.



Produksjonsår



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brannklassifisering. (B30) Døren er utstyrt med elektrisk dørvrider og kikkehull. Ukjent alder.



Produktinformasjon

TG 2 Balkonger

Omtrent sør-vestvendt balkong på 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Bod på 2 kvm.

Balkongen er utstyrt med: Elektrisk markise, ment som opplysning, ikke funksjonstestet.

Rekkverkshøyde: 98 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, men høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde

INNSENDIG

TC 2 Overflater

Gulv med fiskebenslaminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Eier opplyser at overflater er pusset opp i egen regi i 2024.

Det må forventes normal brukslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal brukslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det ikke er andre avvik på gulvet. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Årstall: 1995

TC 2 Radon

Radon

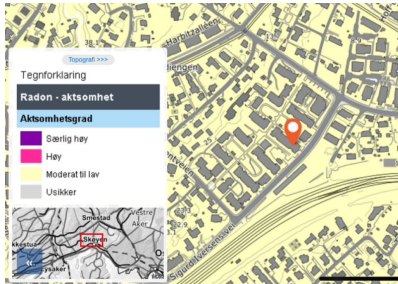
Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhetsområder

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: 2025
Dokumentasjon:
Arbeid utført av: Bad og bygg VVS A

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Prosjektinformasjon



Sjekklistemembran



Sjekkliste rørlegger



Samsvarserklæring elektriker

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Det er stedvis registrert noe hul lyd på enkelte fliser. Forholdet vurderes ikke som bomlyd, og det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

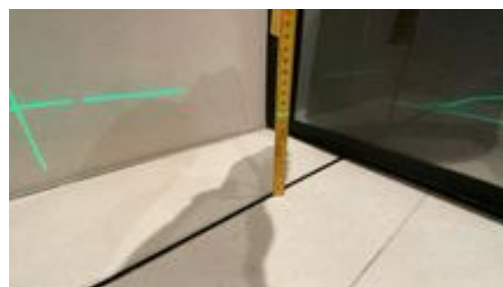
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Det er stedvis registrert noe hul lyd på enkelte fliser. Forholdet vurderes ikke som bomlyd, og det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (sluk)

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Smøremembran.

Synlig klemt mansjett under klemring.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.



Sluk



Hulltaking

2 ETASJE > BAD/VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettreps blandebeholder, speil med belysning, blandebeholder/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblendebeholder) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Soverom.

Bunnsvill er av stål, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i vegg.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og kompositt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med ovn, kombiovn, underlimt kum, ettreps blandebeholder tilkoblet Quooker, platetopp med nedfelt ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert vannvakt og komfyrvakt på kjøkkenet.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Tilluftsløsning gjennom spalventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ikke i henhold til tiltenkt løsning fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering 2025, vannrør til kjøkken fra 2024 og kobberrør fra byggeår.

Hovedstoppekran plassert bak skap i garderobe, stoppeventil er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Stoppeventiler



Stoppeventil



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør bestående av rør fra baderomsrenovering i 2025, kjøkkenoppgradering i 2024 og fra byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Veggventiler og spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

*Se vurdering av endring i ventilasjonsløsning under kjøkkenventilator.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Ikke synlig for vurdering, egne undersøkelser må gjøres.

Lekkasjesikring: Ja, lekkasjevakt.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.



Tilstandsrapport

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

TØ 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler plassert: I kjeller
Kursoversikt: Ja
Antall kurser: 13
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Eier opplyser om at det er installert Plejd system og elbillader.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Baderom – ja, de fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Det foreligger avsluttet tilsynsak fra Elvia, kontrolldato 02.09.2024. Bad er pusset opp etter tilsyn.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024/2025

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for rehabilitering av anlegget i 2024 ligger vedlagt.

Samvarserklæring for arbeider utført ved baderomsrenovering i 2025 ligger vedlagt.

Samvarserklæring for montering av el-billader ligger vedlagt.

Eier informerer om at hele det innvendige el-anlegget er skiftet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Nei



Avsluttet tilsynssak



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befarings.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

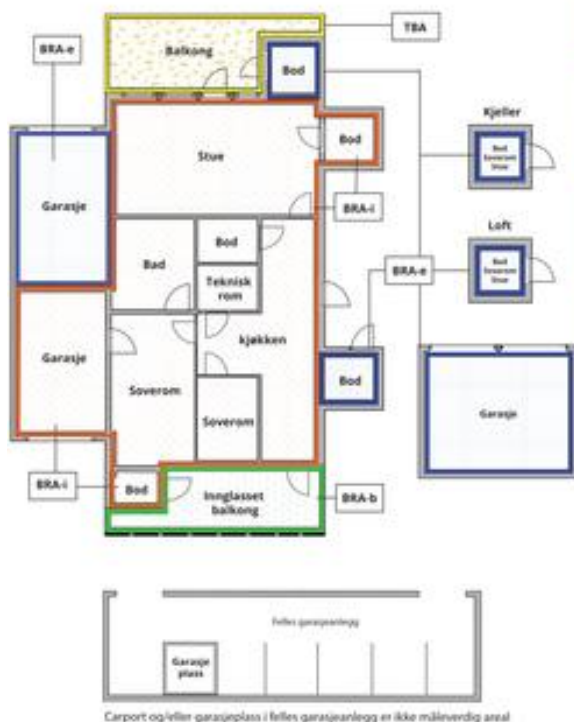
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0202

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	61	2		63	10
Kjeller		5		5	
SUM	61	7			10
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod (balkong)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,32m

Bod i kjeller på 4,9 kvm. Bod er merket med: Leilighet nr 24 Seksjon nr 27
Arealer er summert i oppstillingen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 36 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Kjøkken er flyttet.
Soverom er etablert.
Bod er innlemmet i entré.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er utført rørlegger og elektriker arbeid i leiligheten. Det foreligger dokumentasjon. Bad er pusset opp. Det foreligger dokumentasjon.

Vær klar over at enkelte arbeider er utført ved egeninnsats, se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0202	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Kristine Tansø Hovind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	326		27		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elmholt allé 10

Hjemmelshaver

Hovind Kristine Tansø, Jensen Ole-Jørgen

Kommentar

Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2025	
2	06.02.2025	
3	06.02.2025	
4	10.12.2025	
5	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hovind, Kristine Tansø	9578-5992-4-3504076	2025-12-27 16:43:11
Jensen, Ole-Jørgen	9578-5997-4-3105368	2025-12-27 16:41:24



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
27. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0537/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Elmholt allé 10, 0275 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Ole-Jørgen Jensen, Kristine Tansø Hovind	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 17. november 2023	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: 57019883 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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad Gjennomført mars/april 2025 Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og bygg VVS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble fasaden på sørvest siden malt. Høsten 2025

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: Hele det elektriske anlegget ble fornyet i 2024. Det ble også montert elbil-lader. Nordre Follo elektriske AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 av Enova

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Nordre Follo elektriske AS

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: Baderom totalrenovert i 2025 av Bad og Bygg VVS. Flyttet kjøkken ut i stuen i 2024 av VVS Bedrift AS.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkkenet ut i stuen og gjort om innvendig bod til Walk-in garderobe.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pusset opp hele leiligheten. Alt av bad, rør og el er gjort av fagfolk med dokumentasjon. Benkeplaten er montert av fagfolk (Allstein). Resten er gjort med egeninnsats; gulv, maling, gips, lettvegger, montering av kjøkken, terrassegulv, dører og lister etc.

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 soppkader?

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, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave når vi kjøpte og nåværende tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pga. maling utvendig i sameiet har det blitt vedtatt en økning i felleskostnadene på 8,5% fra 01.01.26. Dette tilsvarer en økning på ca. 236,-. Nye summen blir ca. 3.507,-.

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: 13-0537/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Jensen, Ole-Jørgen

Dato

2025-12-27

Navn

Hovind, Kristine Tansø

Dato

2025-12-27

Identifikasjon

 **bankID** Jensen, Ole-Jørgen

Identifikasjon

 **bankID** Hovind, Kristine Tansø

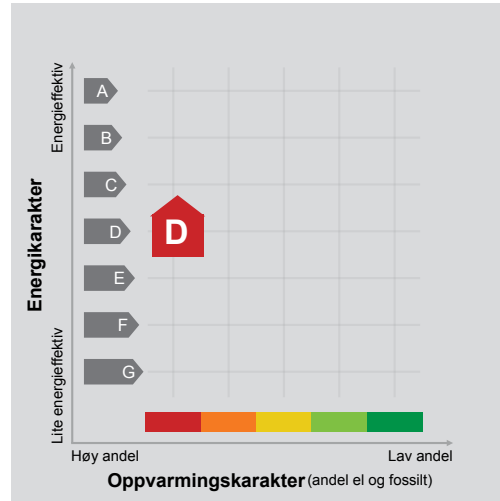


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Eimholt allé 10
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81182590
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-204473
Dato	10.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 183 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 183 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **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

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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. Kjøøl - 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

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

Deres ref.: 13-0537/25 . Vår ref.: 5249-1-027

Dato: 14.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Elmholt Iv Boligsameie
Organisasjonsnr: 983827845
Seksjonseier: Jensen, Ole-Jørgen
Medeier: Hovind, Kristine Tansø
Leilighetsnummer: 027
Adresse: Elmholt Allé 10, 0275 OSLO
Seksjonsnummer: 27
Gnr. 30
Bnr. 326

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57019883.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, 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.

Linjen "Felleskostnader" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Linjen "garasje" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Se vedtak fra siste årsmøte 2025, sak 9 angående prioritering av vedlikeholdstiltak. Kontakt styret for mer info.

Styret har tatt opp ett lån på ca. 900 000 for å finansiere deler av malearbeid. Ta kontakt med styret for mer info om prosjektet.

En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsløse kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 326, ideell 1/59 andel av snr 1). Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, Sørums gate 76, 2004 Lillestrøm. Tlf: 63 89 59 20. Sameier må selv bestille skilt. Styretelefon: 45 02 07 92. Tilgjengelig mellom kl 16:00 - 21:00 på hverdager. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208062050
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 569 640,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208666541
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 897 040,00
Innfrielsesdato: 30.09.2040

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 143,39,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 650,39	2 875,67 fra 01.01.2026
TV/bredbånd	493,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 609,-
Fradragsberettigede kostnader: 1 727,-
Annen formue: 15 509,-
Gjeld: 22 114,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208062050
Restsaldo:	21 239,94
Kapitalkostnader:	218,71
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208666541
Restsaldo:	12 138,72
Kapitalkostnader:	108,79
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 378,66,-, 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kai Kristian Eriksen, e-post: elmholt4@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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5249
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT IV 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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Labratoriet (Harbitz Torg), 2. etasje.

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. Endring av husordensreglens punkt 8
8. Endring av Vedtektenes punkt 3
9. Prioritering av tynge vedlikeholdsoppgaver
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport fra styret_2024_KE.pdf
 - 2. 5249 - Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. Revisjonsberetning - 5249 Elmholt IV Boligsameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

Sak 7

Endring av husordensreglens punkt 8

Forslag fremmet av:

Roar Bergerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: For å få Husordensreglene samstemt med oppsatt skilting, foreslåes følgende endring:¹

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

Endres til: "Båndtvang for hund hele året, gyldig for alle fellesarealer og gangveier"

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring med en liten omskriving: "Båndtvang for hund hele året, *gjelder* for alle fellesarealer og gangveier"

Forslag til vedtak

Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier

Sak 8

Endring av Vedtektenes punkt 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Siden Steinar Moe Eiendom ikke lenger eier eiendommer med leietakere i området, foreslåes følgende endring:

Tidligere ordlyd: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV, og til leietagere i Steinar Moe's eiendommer i området."

Endres til: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV."

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak

Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV

Sak 9

Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: I tillegg til vanlig forefallende vedlikehold har det samlet seg to eller tre større vedlikeholdsprosjekter som flere beboere har engasjert seg i. Denne prioritering er vanligvis en oppgave som ligger til styret alene. Siden den økonomiske situasjon er slik at hver av oppgavene innebærer opptak av lån, velger styret nå å legge frem denne prioriteringen for Årsmøtet, slik at alle beboere kan vurdere selv, og uttale seg og siden stemme på den løsning de ønsker.

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. Tilbud er innhentet for delvis oppgradering av de tre heisene i sameiet fra 15. mars 2024.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknapptablåer med etasjevisere og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen.

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, totalt kr 2.543.000

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En full oppgradering av heisen vil koste

ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt ca 3,6 millioner kroner.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

Antatt pris er ca kr. 600.000.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trenges. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for	Økning av
Låneopptak husleie		
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativer man ønsker å gå for, gjennom avstemning

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret heller til å anbefale Alternativ B, men vi understreker at årsmøtet må fritt ta stilling til hvilket alternativ de ønsker

Forslag til vedtak 1

Alternativ A vedtas

Forslag til vedtak 2

Alternativ B vedtas

Forslag til vedtak 3

Alternativ C vedtas

Vedlegg

4. Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.pdf
5. Detaljerte heisutgifter 2012-2025.pdf
6. Feilhyppighet heiser 2012-2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

Innstilling

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem for ett nytt år.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Freddy Opheim**

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Kristian Eriksen	Elmholt Alle 5
Styremedlem	Gaute Løge Pedersen	Elmholt Alle 8
Styremedlem	Lars Petter Emblem	Elmholt Alle 10
Styremedlem	Jørgen Nordli	Elmholt Alle 5
Varamedlem	Freddy R. Opheim	Elmholt Alle 10

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.

Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.
Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
30 326

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og hittil i år er det avholdt 1 styremøte.
- Det har vært avholdt 2 styreledermøter, der styrelederne i boligsameiene på Elmholt møtes og diskuterer felles interesser
- Det er satt opp felles skilt om hundehold hundehold (båndtvang og bruk av poser) for alle sameiene på Elmholt-området
- Vedtektene foreslåes endret til å harmonere med skiltene
- Veggene i svalganger i nr 5 er malt der det var bobler og flassing.
- Håndrail i alle svalganger i nr 5 er skrappt og malt
- Tilbud er innhentet på to terrasser med lekkasje. Disse blir utbedret nå i mai måned.
- Velkomstmappen som er laget vil bli sendt til alle nye eiere/leietakere ettersom vi får beskjed om dette. Denne inneholder sameiets vedtekter, husordensregler og mange praktiske ting, som for øvrig også kan finnes på Vibbo.
- Styret har gjort en innsats mot Steinar Moe Eiendom AS. Da vi fikk høre at Steinar Moe skulle selge sine utleieleiligheter, fant vi ut at flere av våre leiligheter har kjellerbod under Sigurd Iversens vei 1, (som nå skal selges). Dette var ikke dokumentert noe sted. Etter utstrakt korrespondanse, har vi fått til at kjøper (Oslo kommune Eiendomsdrift) blir informert om at vårt sameie disponerer kjellerboder i den eiendommen de skal kjøpe. Det er satt opp et dokument (av advokat), som skal tinglyses på eiendommen.

Fremtidige planer:

- Styret har lagt frem forslag om maling og heiser for Årsmøtet. Resultatet av avstemningen vil bli fulgt opp med innhenting av tilbud og utsetting av oppdrag.
- Styret vil for øvrig følge opp vedlikeholdsplanen fremover

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Årsaken til det høye overskuddet på kr. 384.153 er at to oppdrag som skulle vært utført i 2024 måtte utsettes pga kulde i fjor høst. Oppdragene blir utført nå i mai, og vil koste ca 300.000 kroner.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.146.129.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det foreløpig satt av kr. 250.000 til større vedlikehold som omfatter en del maling utvendig. Det er også satt av 120.000 til vedlikehold av heiser. Avhengig av hva Årsmøtet vedtar av større vedlikehold (se punkt 5 under Årsmøtet) vil styret følge opp vedtak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en videre økning av kommunale avgifter. Økningen for oss viste seg å bli kr. 74.782 pr år. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt IV Boligsameie.

Lån

Elmholt IV Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at den delen av totale felleskostnader som omhandler TV/internett øker med kr 39 per seksjon fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57019883. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Diverse maling utvendig	
2022/2023	Vindusprosjekt	Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet
2021	Nye postkasser	
2021	Beskåret trær foran nr 10	De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.
2018	Skifte til ledly	I tillegg innkomne kabler til tavlerom
2017	Maling av vinduer og dører det ikke er	tak over.
2016	Maling svalganger og tak i EA 5	Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.
2015	Beising av svalganger i EA 8 og 10	
2014	Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør	Utført av Power Clean AS
2013	Oljing/beising av svalganger i EA 5	
2012	Rehabilitering av sameiets tak	Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.
2011	Oppussing av fasadene	
2007	Oljet sval- og trappeoppganger.	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.

1999 - 2005	Diverse rehabiliteringer	<p>1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utføres av - S.A. Bakke. Ferdig sept.'99.</p> <p>Utskifting av garasjeport.</p> <p>Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved garasjeinnkjørsel.</p> <p>2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10.</p> <p>Malararbeider utvendig.</p> <p>Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.</p> <p>2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.</p> <p>2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.</p> <p>2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler.</p> <p>Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over.</p> <p>Saltimpregnert panel skiftet og malt</p> <p>2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig som bare kan utføres med lift</p> <p>og vinduer og dører hvor det ikke er tak over.</p>
-------------	--------------------------	---

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 012	2 581 296	2 601 000	2 786 000
Andre inntekter	3	2 838	2 637	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 603 850	2 583 933	2 601 000	2 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 028	-101 783	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-6 508	-5 814	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-270 393	-808 067	-347 000	-446 000
Forsikringer		-214 492	-258 367	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-646 742	-569 231	-662 000	-761 000
Energi/fyring		-54 232	-58 549	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 911	-280 520	-300 000	-314 000
Andre driftskostnader	10	-418 279	-438 957	-449 000	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 137 069	-2 626 773	-2 312 280	-2 583 000
DRIFTSRESULTAT		466 781	-42 840	288 720	203 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 022	42 213	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-127 650	-140 136	-159 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 628	-97 923	-154 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		384 153	-140 763	134 720	86 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-140 763		
Reduksjon udekket tap		384 153	0		

ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 239	53
Forskuddsbetalte kostnader		89 004	4 815
Andre kortsiktige fordringer	14	105	0
Driftskonto OBOS-banken		684 670	511 654
Sparekonto OBOS-banken		416 834	402 294
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 853	918 816
SUM EIENDELER		1 193 854	918 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-488 092	-872 245
SUM EGENKAPITAL		-488 092	-872 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 634 222	1 706 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 634 222	1 706 482
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 603	39 853
Leverandørgjeld		15 442	27 939
Påløpte renter		678	11 181
Påløpte avdrag		0	5 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 723	84 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 854	918 817
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/

Jørgen Nordli /s/

Gaute Løge Pedersen /s/

Lars Petter Emblem /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 196 576
TV/Internett	288 744
Garasje	115 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 601 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	2 803
SUM ANDRE INNETEKTER	2 838

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 508
SUM KONSULENTHONORAR	-6 508

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 942
Drift/vedlikehold VVS	-23 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 194
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 187
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-40 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 393

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-442 996
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-201 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 742

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 331
Vaktmestertjenester	-227 385
Vakthold	-102 457
Renhold ved firmaer	-74 439
Andre fremmede tjenester	-1 165
Trykksaker	-2 228
Porto	-1 350
Bank- og kortgebyr	-3 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 279

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	17 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 288
SUM FINANSINTEKTER	45 022

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-127 595
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-127 650

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Tilgang 2012	100 375
Avskrevet tidligere	-100 374
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	105

NOTE: 15**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 låneopptaket 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2022	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	493 518
Nedbetalt i år	72 260
	-1 634 222
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 634 222



Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt IV 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.

A. Total overhaling/bytte av heiser.

B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger.

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. **Tilbud** er innhentet for **delvis oppgradering** av de tre heisene i sameiet fra **15. mars 2024**.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknapptablåer med etasjevisere og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen. Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, **totalt kr 2.543.000**

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt **ca 3,6 millioner kroner**.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på **ca 1,8 millioner** inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

Antatt pris er **ca kr. 600.000**.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trenges. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for Låneopptak	Økning av husleie
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativer man ønsker å gå for, gjennom avstemning.

Dersom man ønsker styrets råd, vil styret helle til å anbefale Alternativ B.

Detaljerte heisutgifter 2012 - 2025

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	pr mars 2025	Årlig gj.snitt
Totalsum i regnskapet	90723	83658	118191	74447	46057	78582	96434	122868	55703	41696	97416	70850	108163		83445,23
Fast servicebeløp per år	21985	22974	23846	25039	26116	27135	28464	29546	30403	31862	33838	36308	38269	40106	28906,54
Pålagt heiskontroll per år				14625		14040		8812				10050			3960,583
Feilposterings på heiskonto								27250			22590				
								*			**				
Kun utgifter til tilkalling og reparasjon av feil.															
Totale utgifter per år på alarmer, utrykning, feilsøk og reparasjon	68738	60684	94345	34783	19941	37407	67970	57260	25300	9834	40988	24492	69894	50429	45145
													52508		

* Skifte av motor på garasjeport
 ** Plan og Bygg søknad om
 skifte av verandadører

31.03.2025 Kai

Feilhyppighet på heiser i EA 5, 8 og 10

	Heis i nummer 5	Heis i nummer 8	Heis i nummer 10	
2022				
Stans dato	21.01.2022 30.04.2022 14.10.2022 28.11.2022	05.01.2022		Byttet utvendig tilkallingsknapp 1. etasje 7926 Brudd på lås grunnet grus i terskel 13240 Stod på grensebryter. Feilsøkt og resatt. 11606 Ingen stans. Skiftet knapp utvendig i 4. etasje 8214 Fusk i dørkontaktserien. Spesielt 4. etasje. 10436
2023				
	Ingen feilmeldinger!			
2024				
	06.03.2024 09.07.2024	24.04.2024 26.04.2024 04.09.2024		Brudd på ledning fra giver dørkontakt 23797 Stod i hovedetasje. Feil på dørlås i kjelleretasje 6471 Feil 0021. Pusset dørkontakter alle dører+innerdør 6471 Ulyd fra heis. Lager på skive defekt. Sender tilbud 7383 Kabel til fotoceller laget fuskefeil. Utbedret 8383
2025				
		09.01.2025 11.03.2025 09.04.2025	11.03.2025	Kortslutning i dørkontakt, stoldør 40928 (Herav overtid helg kr 28404) Gjentagende feil 0046. Sjekket/justert låskontakter 9493 Feil 0021. Reparerert av styreleder Feil 0046. Faktura ikke mottatt
Sammendrag.				
Heis i nummer 5.	6 stopp på 3,5 år.			
Heis i nummer 8.	7 stopp på 3,5 år	Hvert stopp er av ca 2-4 dagers varighet.		
Heis i nummer 10.	1 stopp på 3,5 år.			22.04.2025 Kai

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983827845

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Labratoriet (Harbitz Torg), 2. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner ble Kristine Hovind og Dag Ørstavik 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 85.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

 Vedtatt.

7. Endring av husordensreglens punkt 8

Fremmet av: Roar Bergerud

Saksinformasjon: For å få Husordensreglene samstemt med oppsatt skilting, foreslås følgende endring:¹

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

Endres til: "Båndtvang for hund hele året, gyldig for alle fellesarealer og gangveier"

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring med en liten omskriving: "Båndtvang for hund hele året, *gjelder* for alle fellesarealer og gangveier"

Forslag til vedtak:

Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier

 Vedtatt.

8. Endring av Vedtektenes punkt 3

Saksinformasjon: Siden Steinar Moe Eiendom ikke lenger eier eiendommer med leietakere i området, foreslås følgende endring:

Tidligere ordlyd: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV, og til leietagere i Steinar Moe's eiendommer i området."


Endres til: "Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV."

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Styret trakk saken

9. Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

Saksinformasjon: I tillegg til vanlig forefallende vedlikehold har det samlet seg to eller tre større vedlikeholdsprosjekter som flere beboere har engasjert seg i. Denne prioritering er vanligvis en oppgave som ligger til styret alene. Siden den økonomiske situasjon er slik at hver av oppgavene innebærer opptak av lån, velger styret nå å legge frem denne prioriteringen for Årsmøtet, slik at alle beboere kan vurdere selv, og uttale seg og siden stemme på den løsning de ønsker.

Følgende tre saker trenger prioritering:

- A. Total overhaling/bytte av heiser.
- B. Maling av alt treverk på sydsiden og endevegger av begge bygningskropper.
- C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

Det vil bli holdt en presentasjon på Årsmøtet om de enkelte oppgaver. Nedenfor følger et sammendrag av de omtrentlige økonomiske kostnader for de tre saker:

A. Tilbud er innhentet for delvis oppgradering av de tre heisene i sameiet fra 15. mars 2024.

Dette innebærer komplett nytt styreskap, nye trykknapptablåer med etasjevisere og ny moderne automatisk innerdør på heiskupeen.

Det er et minimum av hva Kone anbefaler.

Tilbudspris: kr 847.688 per heis, totalt kr 2.543.000

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En full oppgradering av heisen vil koste

ca 1,2 millioner pr heis, eller totalt ca 3,6 millioner kroner.

B. Maling av begge bygningskropper. Alt treverk unntatt svalgangene, som er ganske nylig malt, så der er det ikke strengt tatt nødvendig.

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

Antatt pris er ca kr. 600.000.

Styrets betraktninger.

Sameiet har pr dags dato ca 300.000 i «frie midler», som jo ikke er nok til noen av de ovenstående prosjekter. Likedan er det løpende utgifter til mindre ting som til enhver tid trenges. Overskuddet fra siste år er hovedsakelig grunnet to lekkasjer som ikke ble utført sist høst pga tidlig frost. Disse blir utført i mai i år.

Prosjektene må således finansieres med opptak av lån. Dette innebærer at styret må øke husleien utover den økning på 7% som ble foretatt ved årsskiftet.

For å gjøre det enkelt for Årsmøtet å ta stilling til alternativene, har vi satt opp en skjematisk tabell, der man kan ta stilling til de enkelte prosjekter.

3 ALTERNATIVER:	Behov for	Økning av
Låneopptak husleie		
A. KUN DELVIS OPPGRADERING AV HEISER og maling av bygningskropper om 2 – 3 år	2.700.000	13 %
B. KUN MALING AV BYGNINGSKROPPER og oppgradering av heiser om 2 – 3 år	1.800.000	8,5 %
C. BÅDE HEISER OG MALING	4.500.000	21,5 %

Styret foreslår at Årsmøtet tar stilling til hvilket av de tre alternativer man ønsker å gå for, gjennom avstemning

Se vedlegg


Styrets innstilling

Styret heller til å anbefale Alternativ B, men vi understreker at årsmøtet må fritt ta stilling til hvilket alternativ de ønsker

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alternativ A vedtas

 Ikke vedtatt. 5 stemmer for


Forslag til vedtak 2:

Alternativ B vedtas

 Forslaget ble vedtatt. 18 stemmer for

Forslag til vedtak 3:

Alternativ C vedtas

 Ikke vedtatt. 0 stemmer

10. Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

Innstilling

Freddy Opheim har sittet som varamedlem siden forrige årsmøtet, og har gjort en god jobb. Styret anbefaler at årsmøtet velger Freddy Opheim som varamedlem for ett nytt år.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Freddy Opheim

Følgende stilte til valg:

Freddy Opheim

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Kristine Hovind /s/

Protokollvitne 2: Dag Ørstavik /s/

VEDTEKTER for Elmholt Boligsameie IV

**Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.11.1995
Sist endret 14.05.2024**

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er Elmholt Boligsameie IV. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 326 i Oslo og består av 2 bygninger.

2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 56 seksjoner hvorav 54 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner. Fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

3. Garasjer og kjellerboder

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

Overskytende garasjeplasser kan kun selges til seksjonseiere i Elmholt Boligsameie IV. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV og til leietakere i Steinar Moe's eiendommer på området.

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

Tilleggs plasser i garasjeanlegget er fordelt av utbygger og liste over fordelte plasser gjelder som vedlegg til vedtektene.

4. Det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Forretningsfører innkalles ved behov.

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

5. Ekstraordinært årsmøte

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

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

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

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

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige.
2. Endringer av vedtektene der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.

7. Begrensinger i stemmerett

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

8. Styre og valgkomitè

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av – styreleder - 2 - 4 styremedlemmer - 1 varamedlem

Disse skal fortrinnsvis velges fra hver sin oppgang og tjenestegjøre i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlem skal tjenestegjøre i 1 år.

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges av årsmøtet for 2 år, men slik at bare ett av dem er på valg av gangen.

9. Styremøter

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

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

10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

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

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

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

11. Råderett over seksjonen

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

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

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

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5.ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

12. Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har videre ansvar for, ihht eierseksjonsloven, at sluk m.v. til enhver tid skal være åpne og at snø, vann ol ikke samler seg opp med fare for lekkasjer mot bygningen og underliggende seksjoner.

Terrassene er konstruert slik at vann ikke skal renne inn mot bygningen. Det er derfor forbudt å montere fliser el på terrassegulv fordi det kan medføre at denne konstruksjonen ikke fungerer etter hensikten

Den ytre vedlikeholdsplikten for øvrig påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner. Utvendige tregulv skal også vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

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

13. Fellesutgifter/disposisjonsfond

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

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

14. Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

14 - 1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

15. Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

16. Forsikring

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

17. Retningslinjer om bruk av garasje

Garasjene er til bruk for beboere. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til andre enn disse.

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

18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Sameiets utendørs fellesområde, inkludert trær, hekker, plener, steinmurer, beplantning og andre installasjoner, forvaltes og skjøttes av sameiets styre. Hekker som omkranser sameiets fellesområde, skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Seksjonseiere til seksjonene på grunnplanet (seksjonene 3 til 15) har enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot sameiets øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde, plen eller liknende eller til naboeiendom.

Seksjon 7 og 8 har i tillegg enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot gangveien (alleen) frem til hekken.

Seksjon 15 har enerett til bruk av den del av sameiets utendørs fellesområde som avgrenses mot Sigurd Iversens vei frem til hekken.

Seksjonseier kan fritt beplante enerettsområdet. Beplantningen skal fremstå slik at det ikke er dominerende, til sjananse eller hinder for andre. Områdets helhetsinntrykk skal ivaretas. Høye eller større planter bør unngås. Seksjonseier har ansvaret for og bærer kostnadene knyttet til anskaffelser og skjøtsel av enerettsområdet. Eventuelle tvister mellom seksjonseiere om beplantning på enerettsområdet, skal avgjøres av sameiets styre.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanente installasjoner på enerettsområdet. Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Høyde på slik hekk eller beplantning skal ikke være høyere enn 1,6 m.

Det kan tillates inngjerding av enerettsområdet forutsatt at det anvendes samme gjerdetype som gjelder for hele området. Seksjonseier må varsle nærmeste naboer og søke til sameiets styre ved ønske om oppsetting av gjerde.

19. Diverse forpliktelser

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

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

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

eierseksjoner.

20. Videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjelegger er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjelegger.

Endret på ordinært årsmøte 29. april 1997
Endret på ordinært årsmøte 23. april 1998
Endret på ordinært årsmøte 26. april 1999
Endret på ordinært årsmøte 16. april 2002
Endret på ekstraordinært årsmøte 31. august 2004
Endret på ordinært årsmøte 04. april 2006
Endret på ordinært årsmøte 02. april 2013
Endret på ordinært årsmøte 12. april 2018
Endret på ordinært årsmøte 06. mars 2019.
Endret på ordinært årsmøte 12. juni 2020
Endret på ordinært årsmøte 06. mai 2022

HUSORDENSREGLER for Elmholt IV boligsameie

1. Fellesarealene (utenområder, garasjer, svalganger, fellesarealer ved bodene osv.) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder.
2. Enhver forurensing av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Brannfarlig avfall skal ikke plasseres slik at det er fritt tilgjengelig for uvedkommende. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås.
3. Beboerne er ansvarlig for å holde svalgangen utenfor sin leilighet ryddig og ren og må holde oppsyn med avløpene på terrassene.
4. Felles dører til boder og garasjer skal alltid holdes låst. Ved inn- og utkjøring av garasjen skal man forsikre seg om at garasjeporten går helt igjen før man kjører videre.
5. Garasjeplasser skal ikke benyttes til lagring av annet enn bil/motorsykkel/scooter/sykkel/motorisert rullestol. Bildekk og takstativ oppbevares eventuelt hengende på vegg/tak på dertil egnet stativ som seksjonseier selv bekoster. Montering av slike stativ skal kun skje etter skriftlig godkjenning fra styret. Andre gjenstander skal ikke lagres i garasjen av hensyn til brannforskriftene og kan fjernes uten varsel.
6. Garasjeåpner skal ikke ligge i bilen. Hvis garasjeåpner blir stjålet, skal det straks meldes fra til styret. Ekstra garasjeåpner betales av den enkelte sameier.
6. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.
7. Plakater og oppslag skal kun henges opp på oppslagstavler oppsatt til det formål og dateres. Oppslagene vil bli fjernet av styret innen ca.14 dager.
8. Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier. Hundeeier er ansvarlig for at hundelort blir fjernet umiddelbart.
9. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl 23:00 – 07:00 må beboere være særlig hensynfulle. Vær spesielt oppmerksom på bruk av musikkanlegg og lignende i leilighetene, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre andre beboere i et stort omfang.

10. Boring og drilling kan ikke tillates mellom kl. 20.00 – kl.08.00 på hverdager og kun unntaksvis på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 17.00. Større, og omfattende, innvendig rehabilitering skal varsles naboer og sameiets styre før arbeidene igangsettes
11. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. over rekkverk, og det er forbudt å kaste ting ned fra terrassene, sigarettneiper, snø ol.
12. Grilling på verandaer og uteområder er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er videre ikke tillatt å røyke på terrassene hvis det medfører urimelig sjenanse for naboer.
13. 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 forpliktet til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.
13. Som husordensregel gjelder også instruksjoner som styret finner nødvendig.
14. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
15. Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet.

Disse husordensregler ble vedtatt på sameiemøtet 29. april 1996
Pkt. 3 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 29. april 1997
Pkt. 9 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 23. april 1998
Pkt. 9 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 26. april 1999
Pkt. 8 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 04. april 2006
Pkt. 11 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 19. april 2007
Pkt 9 og nytt pkt 12 i husordensreglene ble endret på sameiermøtet 28.03.2012.
Punkt 3 og 7 endret, og ett nytt punkt 5 lagt til på ordinært sameiermøte 03.03.2016.
Nytt punkt 9 lagt til, og tidligere punkt 9 endret på ordinært årsmøte 06.03.2019.
Nytt punkt 15 i husordensreglene ble lagt til på ordinært årsmøte 06. mai 2022
Pkt. 11 og 12 i husordensreglene ble endret på ordinært årsmøte 14.05.2024
Pkt. 8 i husordensreglene ble endret på ordinært årsmøte 14.05.2025



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ELMHOLT ALLÉ 10

Dato: 13.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522342
8858831

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 326

Vi viser til bestilling av 20251113 for ELMHOLT ALLÉ 10.

GNR. 30 BNR. 326

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1995.

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

2979 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

Betaksadresse:

Vahlø 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




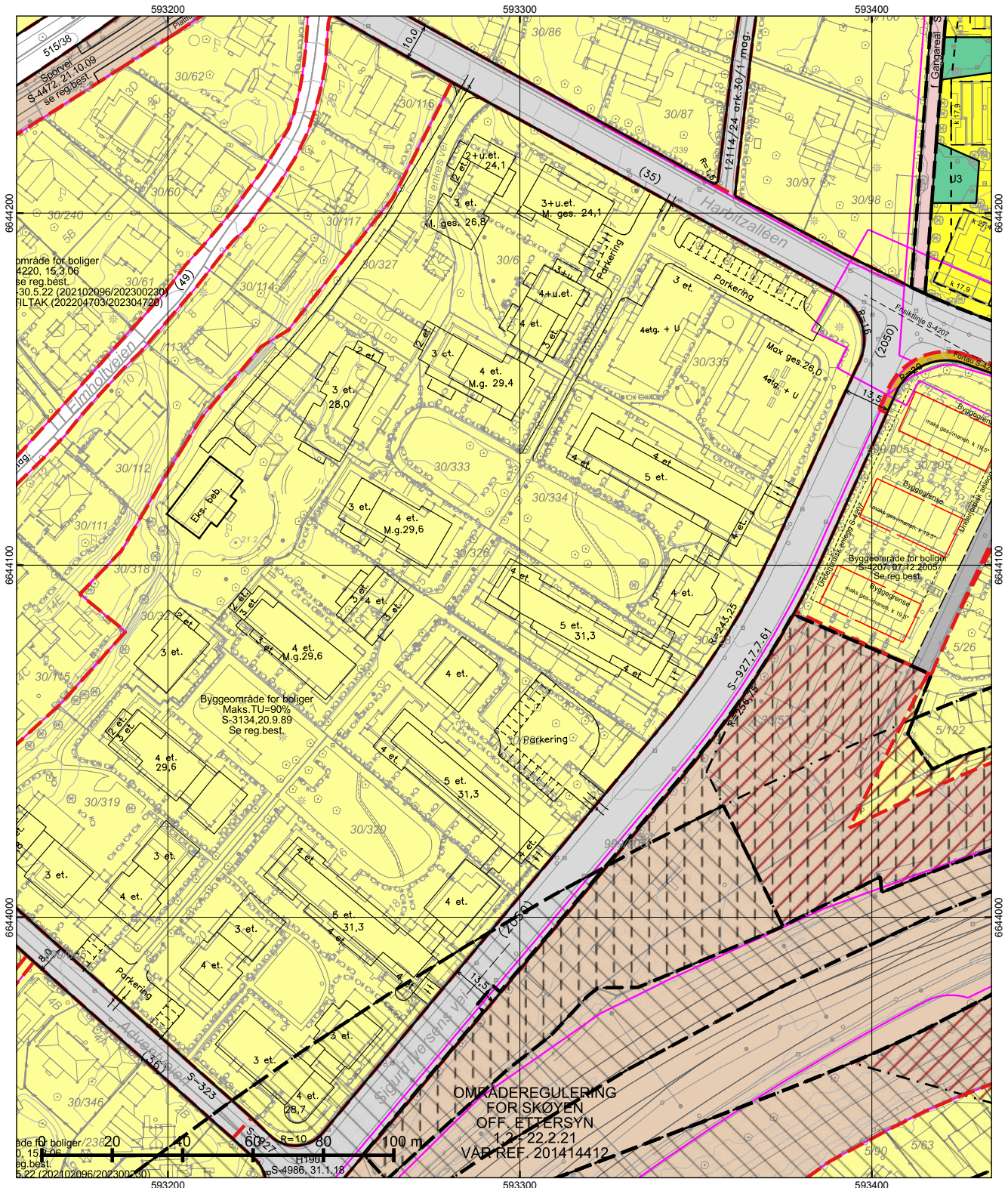

Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 13.11.2025 Målestokk 1: 1000



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 149761/ 86522342	Deres ref.:	
	Adresse: Elmholt allé 10	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 30/326			







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 149761/ 86522342</p>	<p>Deres ref.:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Adresse: Elmholt allé 10</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 30/326</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense


 RpFareSone

 RpFareGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg


 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

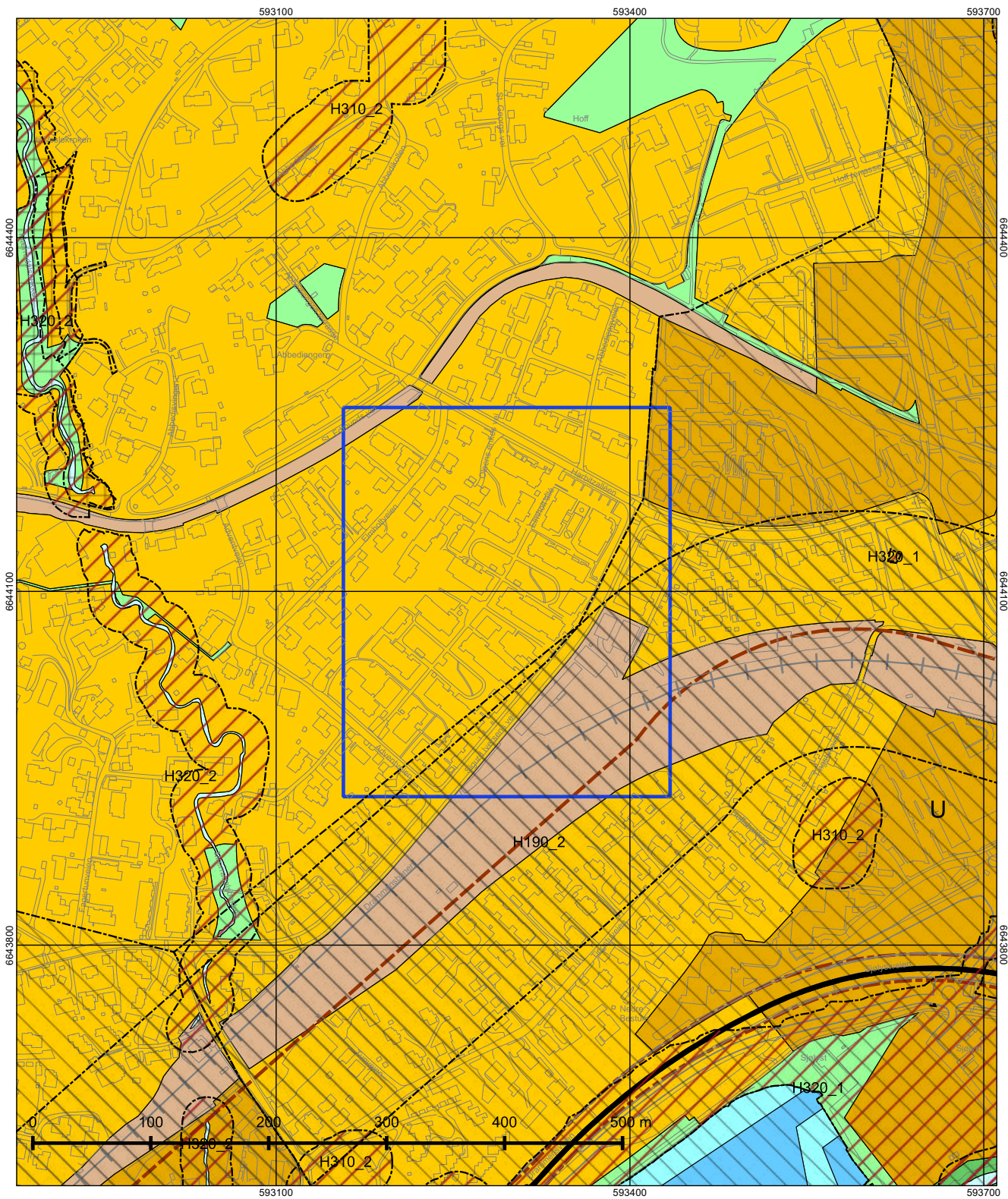
 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 149761/86522342
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



S-3134

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

Vedtaksdato: 20.09.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198907666](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.
- § 3. Tillatt tomteutnyttelse, TU skal ikke overstige 90 %.
- § 4. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og med det antall etasjer som er påført. Mindre bygningsmessige endringer tillates innenfor planen. Justering av høyder tillates innenfor planens angitte maksimalverdier.
- § 5. På planområdet bør det etableres minimum 1 barnehageplass pr. 5 leiligheter. Deler av boligbebyggelsen kan nyttes til barnehageformål. Eksisterende sveitservilla skal tas i bruk som barnehage.
- § 6. Eksisterende sveitservilla tillates påbygget i den grad det er nødvendig for å oppfylle kravene til etablering av barnehage.
- § 7. Det skal avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm: For leilighetene: Minimum 1,4 plass pr. leilighet. Av disse skal minimum 1,3 plass pr. leilighet ligge i garasjekjeller. Overflateparkering (gjesteparkering) tillates anlagt som vist på planen. Maks. 50 plasser.
- § 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.
- § 9. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (T-8/79) må følges. Likeledes må byggeforskriftenes grense for innendørs støynivå - 30 dBA, ikke overskrides. (Kap. 52:32). Ensidig orienterte leiligheter og soverom i gjennomgående leiligheter tillates ikke hvor utendørs støynivå overskrider 55 dBA. I utendørs oppholdsområder for boligene må veitrafikkstøy ikke overskride 55 dBA og jernbanestøy 60 dBA.
- Leiligheter nær parkeringsplasser og garasjenedkjøringer må avskjermes, eller utstyres med støydempende ventilasjonsåpninger.
Garasjenedkjøringer og parkeringsplasser må utformes slik at nærliggende villabebyggelse sjeneres minst mulig.
Støyberegninger og støyreduksjonstiltak må være forelagt Oslo kommunes miljøetat før byggetillatelse gis.
- § 10. Sammen med byggemelding skal innsendes plan for opparbeidelse av tomta (utomhusplan), som også inneholder eventuelle støybeskyttelsestiltak. Disse skal være ferdigstilt før innflytting.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

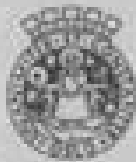
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen.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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Byggestart

KOPI

Hjørn Henriksen

Søndamveien 46
0671 OSLO

Dato: **03 APR. 2001**

Dokument:

Vil vedtakning / 19462274-24 Sakstittel: Kjøp Status

Aktivitet:

Oppgitt tittel ved innlevering

Byggepluss: Einboilt alle 5-8-10

Eiendom: 36/026 (tidl. 30/6)

Tilakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB AS Arkitekt MNAL

Adresse: Øvre Slottsgate 7, 0157 OSLO

Tilakstype: Boligblokk

Tilaksart: Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold som det er gitt bygges tillatelse for samt oppbeholdte av formen.

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattestert av VAV.

Byggestart
Tilbyringsprosjektet

Oyvind Nesbakken
Oyvind Nesbakken
Avdelingsleder

Kjell Stølan
Kjell Stølan
Saksbehandler



Plan- og bygningssetaten
5. etasje
Tilbyringsprosjektet

Postadresse:
Tilbyringsprosjektet 5
0660 OSLO

Telefon: 22 64 22 66
22 64 20 20
Telefax: 22 64 21 60

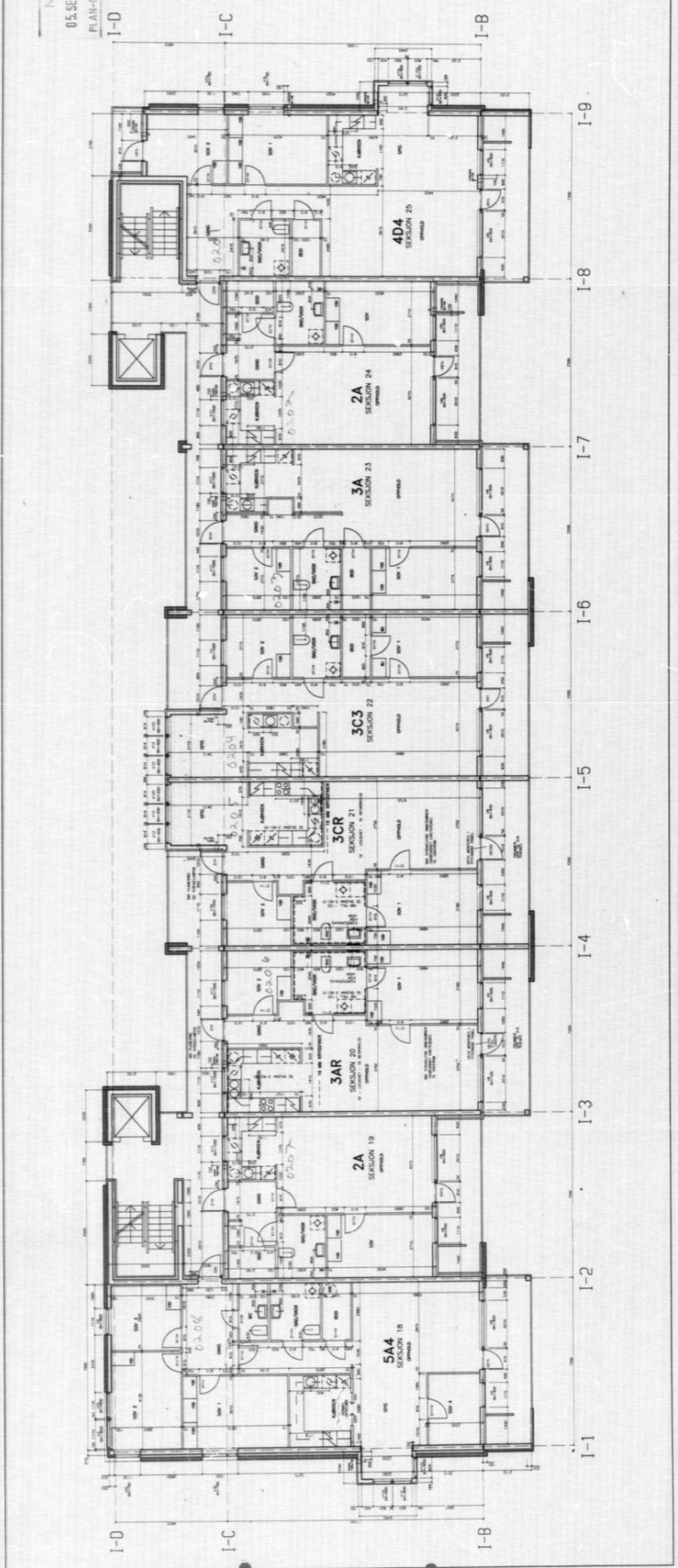
Besøksnr: 0660 04 24900
Org.nr.: 971 040 821

MOTTATT
05. SEP. 15
PLAN-06 #VORHJELSETATEN

21

1	PROSJEKT	15.09.15
2	UTDRAG	15.09.15
3	REVISJON	15.09.15
4	UTDRAG	15.09.15
5	REVISJON	15.09.15
6	UTDRAG	15.09.15
7	REVISJON	15.09.15
8	UTDRAG	15.09.15
9	REVISJON	15.09.15
10	UTDRAG	15.09.15
11	REVISJON	15.09.15
12	UTDRAG	15.09.15
13	REVISJON	15.09.15
14	UTDRAG	15.09.15
15	REVISJON	15.09.15
16	UTDRAG	15.09.15
17	REVISJON	15.09.15
18	UTDRAG	15.09.15
19	REVISJON	15.09.15
20	UTDRAG	15.09.15
21	REVISJON	15.09.15
22	UTDRAG	15.09.15
23	REVISJON	15.09.15
24	UTDRAG	15.09.15
25	REVISJON	15.09.15
26	UTDRAG	15.09.15
27	REVISJON	15.09.15
28	UTDRAG	15.09.15
29	REVISJON	15.09.15
30	UTDRAG	15.09.15

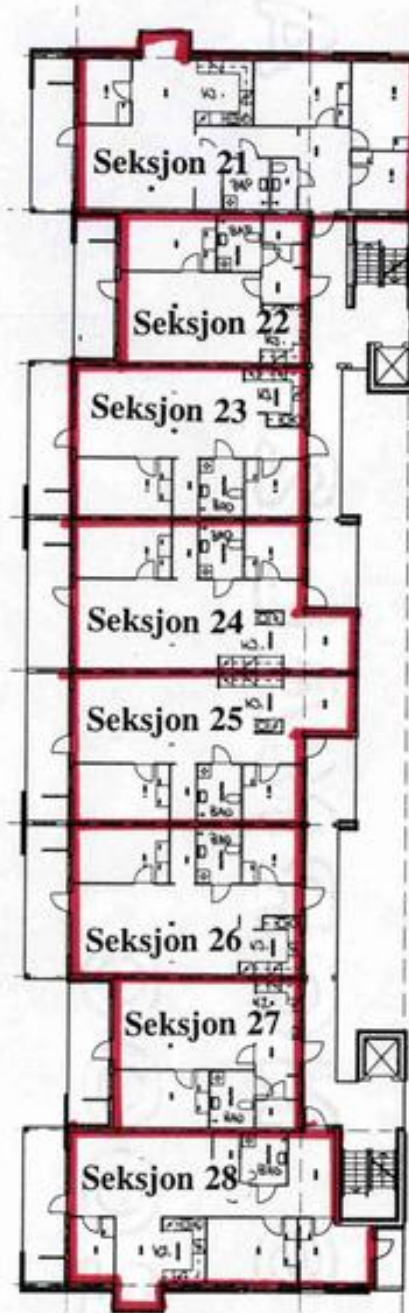
OLSENS ENKE 4
PLAN 2 FASKE COTE 19.94
TOTALPROSJEKT VED
HRTB
HRTB AS
KONTAKT: HRTB AS
TELEFON: 022 22 22 22
E-POST: hrtb@hrtb.no
WWW: www.hrtb.no
REV. 15.09.15



Elmholt allè 5, 8 og 10

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 30 bnr 326, Oslo kommune

Side 6
Plan over 2. etasje - Elmholt allè 8 og 10
Seksjon 21-28



Erklæring

For tinglysing på gnr. 30 bnr. 328 snr. 1-11, Oslo kommune

Sigurd Iversens Vei 1 AS (org. nr. 933 851 672) er hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 328 snr. 1-11 i Oslo kommune (kommunennummer 0301).

Gnr. 30 bnr. 326 snr. 12-15, 25-28, 38-39, 41 og 49-52 i Oslo kommune (kommunennummer 0301) gis med dette rett til å benytte boder i kjellerarealet til gnr. 30 bnr. 328, som angitt i vedlegg 1 og 2.

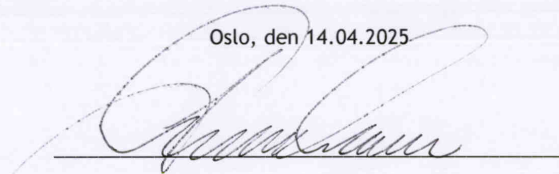
Gnr. 30 bnr. 326 snr. 12-15, 25-28, 38-39, 41 og 49-52 i Oslo kommune (kommunennummer 0301) gis også adkomstrett til bodene via kjellerarealet i Elmholt Allé 10, se vedlegg 3.

Fremtidig vedlikehold av bodene blir å dekke av gnr. 30 bnr. 326 snr. 12-15, 25-28, 38-39, 41 og 49-52.

Det skal ikke betales noen form for vederlag for bruksretten og adkomstretten til bodene.

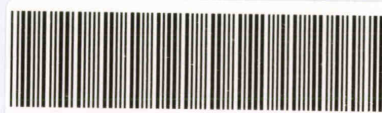
Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 30 bnr. 328 snr. 1-11, Oslo kommune, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra den til enhver tids hjemmelshaver til eiendommene gnr. 30 bnr. 326 snr. 12-15, 25-28, 38-39, 41 og 49-52 og gnr. 30 bnr. 328 snr. 1-11.

Oslo, den 14.04.2025



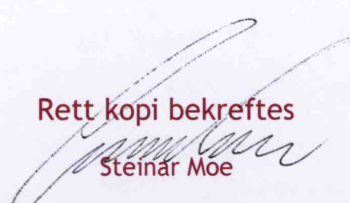
Sigurd Iversens vei 1 AS (933 851 672) v/styreleder Steinar Moe (090354 [redacted])

Hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 328 snr. 1-11, Oslo kommune
Sigurd Iversens Vei 1 AS (org.nr. 933 851 672)



Doknr: 450435 Tinglyst: 24.04.2025
STATENS KARTVERK

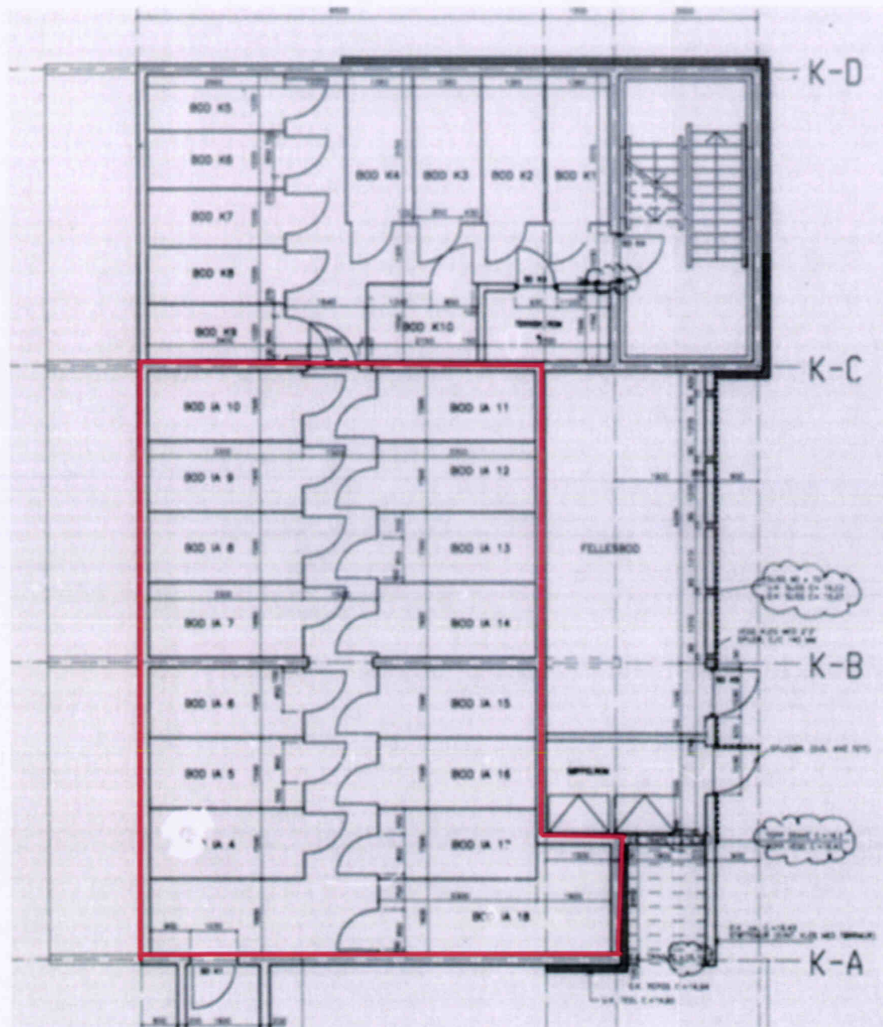
Rett kopi bekreftes



Steinar Moe

eiendomsmegler

Vedlegg 1



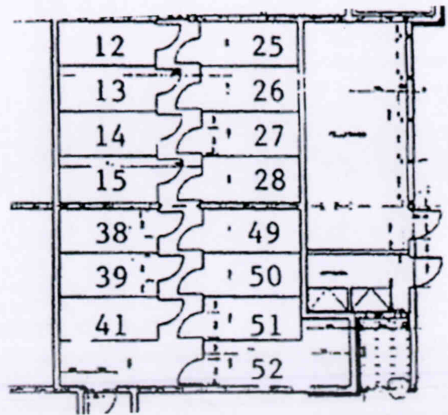
Området omkranset av den røde streken er området som gnr. 30 bnr. 326 snr. 12-15, 25-28, 38-39, 41 og 49-52 har bruksrett til. For detaljer om hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod, se vedlegg 2.

Rett kopi bekreftes

Steinar Moe

eiendomsmegler

Vedlegg 2



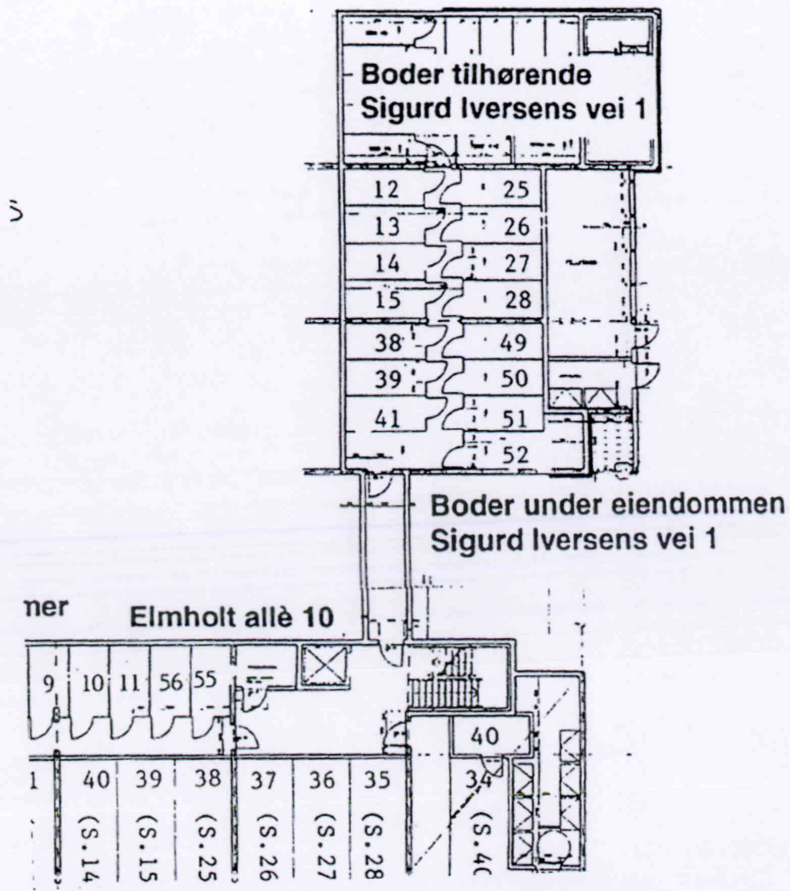
Nummeret på boden viser hvilken seksjon (seksjonsnummer) som har bruksrett til den aktuelle boden.

Rett kopi bekreftes

Steinar Moe

eiendomsmegler

Vedlegg 3



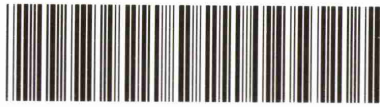
Illustrasjon av adkomstrett til bodene.

Rett kopi bekreftes
Steinar Moe
eiendomsmegler

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



Oslo kommune

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

Mappenr.: 970012443

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:

30/6, 30/318, 30/319, 30/320, 30/321, 30/322, 30/326, 30/327, 30/328,
30/333, 30/334 OG 30/335.

ATKOMSTVEI:

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

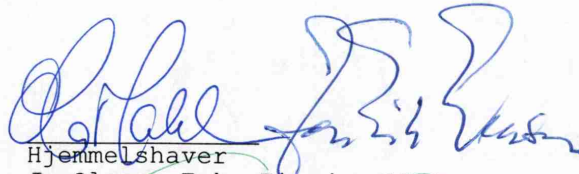
GANGATKOMST:

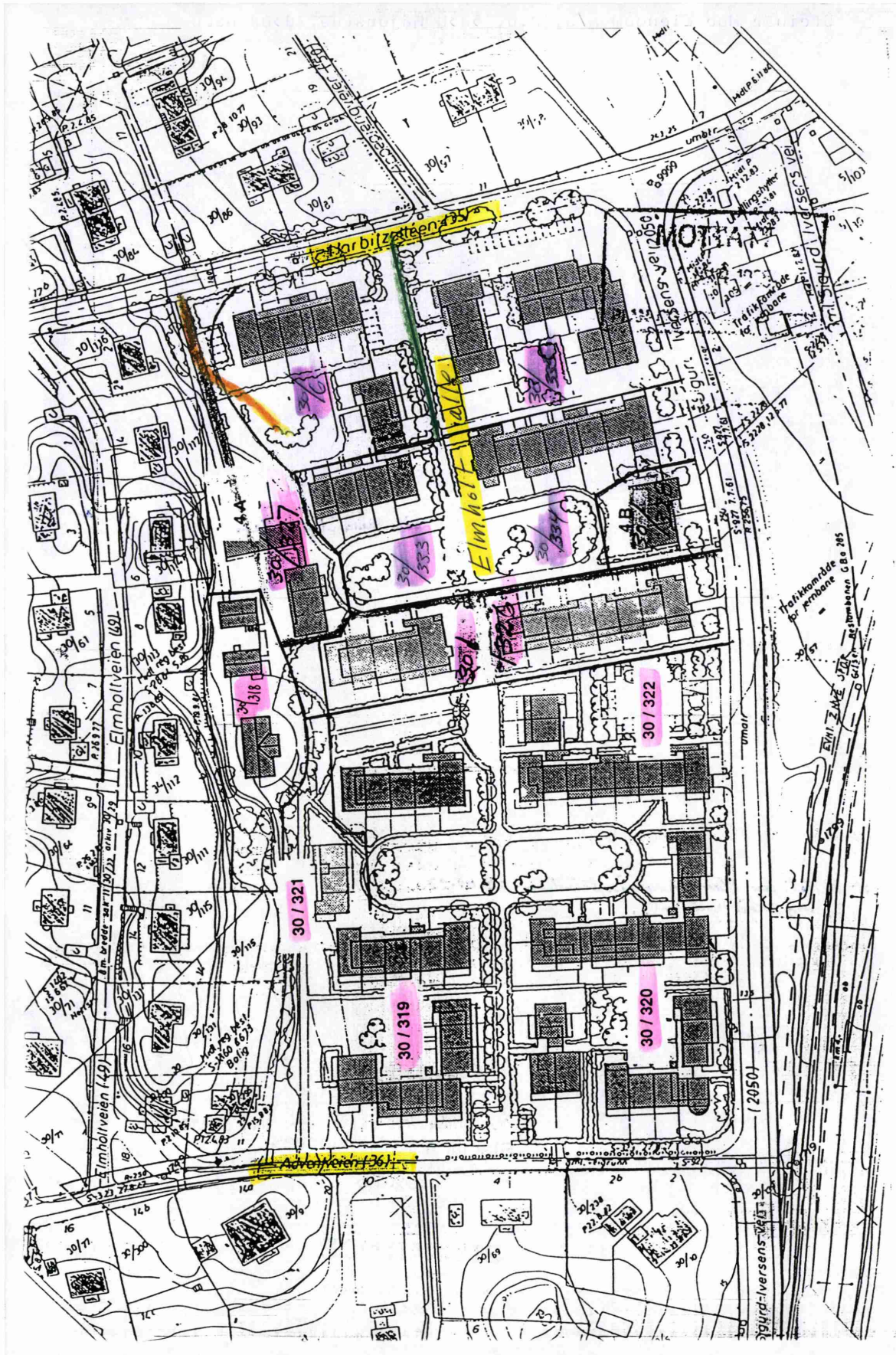
Gnr. 30 bnr. 6, 318, 319, 320, 321, 322, 326, 328, 333, 334 og bnr. 335 skal ha bruksrett til gangatkomst (2 meter bred) fra Harbitzalleen over gnr. 30 bnr. 327 som vist med orange farge på kart på baksiden.

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

* Kjøpt av Plan- og bygningsetaten 24.09.97
* Long Sløggstad.

Oslo, den 05.09.97

For gnr. 30 bnr. 6 :
og gnr. 30 bnr. 335 :Hjemmelshaver
J. Olsens Enke Eiendom AS
Steinar Moe, jfr. fullmakt 1152
OLA MÆHLUM JON ERIN EVDENSENFor gnr. 30 bnr. 327 :
seksjonsnr. 1-14 :Steinar Moe Eiendom AS
Postboks 5830 Majorstuen
0308 OsloHjemmelshaver
Steinar Moe Eiendom ASSTEINAR MOE
Statsaut. eiendomsmegler
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo





Skatteetaten

Dato
10.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 30 Bnr 326 Fnr 0 Snr 27

Eiendommens adresse:

Elmholt allé 10, 0275 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 557 232
Som sekundærbolig:	kr 6 228 927

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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

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



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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 10 0275 OSLO

Matrikkel: Gnr 30, bnr 326, snr 27 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 326, snr 1 (ideell andel 1/59) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Bygdøy Alle Eiendom AS
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834