NORDVIK

Elmholt allé 3B

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Elmholt allé 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
59	Vedlegg
71	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og pen 3-roms toppleilighet med stor, solrik balkong.
Velholdt, lys og gjennomgående. Peis. Heis. Garasjeplass

Prisantydning	**8 450 000,-**
Omkostninger	**215 510,-**
Totalpris	**8 793 018,-**
Fellesgjeld	**127 508,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 615,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en flott, velholdt 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet. Fasiliteter som stor, solrik balkong, peis, garasje og heis. Gjennomgående med god planløsning, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Leiligheten er oppgradert den siste tiden med bl.a nymalte overflater i 2026, ny enstav parkett og lekkert kjøkken i 2024. I tillegg nye vinduer og dør mot balkong i 2025.

Legg merke til:

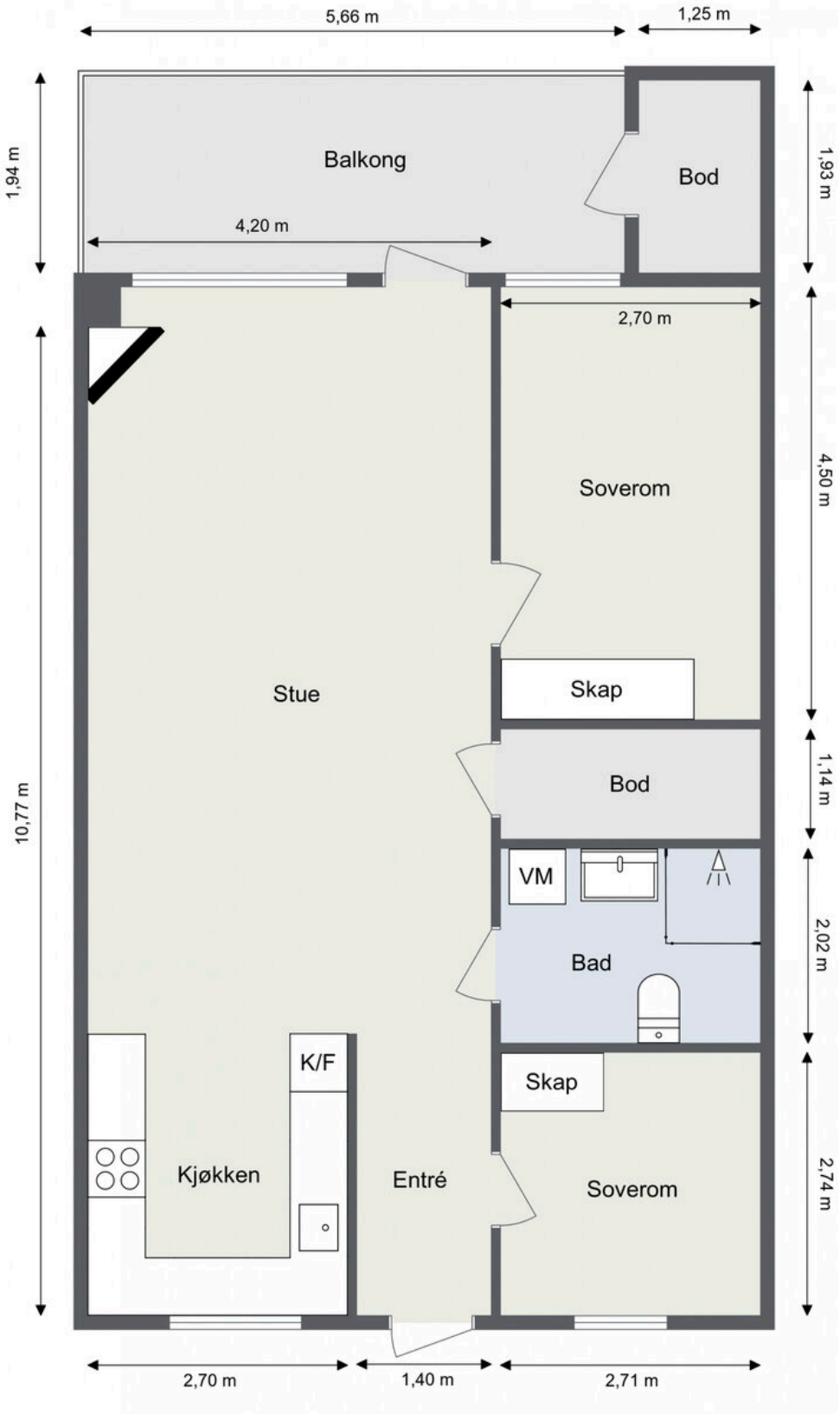
- Peis
- Garasjeplass (mulig el)
- Toppleilighet med heis
- Sosial stue-/kjøkkenløsning
- Nye vinduer/dør mot balkong 2025
- Stor balkong med elektrisk takmarkise, sol ca. 10-21
- God internbeliggenhet
- Veldrevet sameie

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

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 77 kvm

Tyder



















































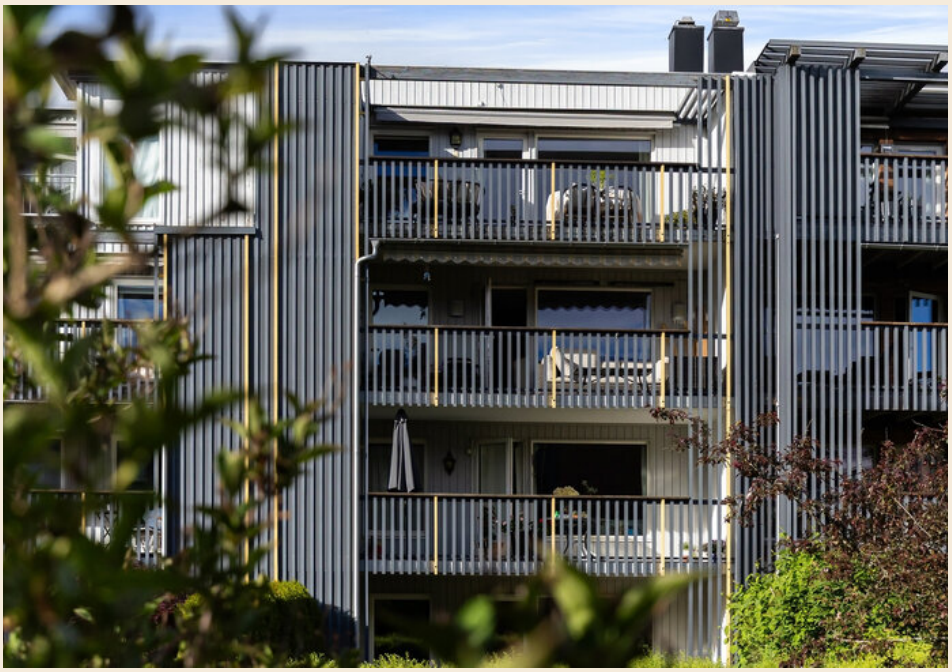












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0153/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 333, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/86) i Oslo kommune

Selger
Ebba Cappelen

Kjøpesum og omkostninger
8 450 000,- (Prisantydning)
127 508,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 577 508,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
214 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
215 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 793 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 806 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
4

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bod, bad, to soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Utebod på balkong
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Solrik 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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré, bod, bad, to soverom og stue/kjøkken med utgang til fantastisk balkong på ca. 11 kvm med svært gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 kvm.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 38) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

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

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

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

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass mot balkongen, produsert i 2024/25. TG: 1.

Vinduer.
Vinduer med tolags isolerglass mot svalgangen, produsert i 1995.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG: 1.

Entrédør i brannklasse B-30.
Tilstandsvurdering: Døren lager noe ulyd ved åpning/lukking, og har behov for justering. Entrédøren er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1.

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

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Fliser på dekke. Rekkverk i metall, med håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Utebod i trekonstruksjon i forbindelse med balkongen.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Det er registrert sprekkdannelser/råteskader på nedre del av panel mot uteboden, riss i enkelte fliser, samt noe sprekkdannelser i håndløperen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling. Ifølge eier skal panel langs uteboden utbedres/skiftes i regi av sameiet. TG: 2.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder
Beskrivelse: Hjørnepeis med glassdør på flislagt felt i stue. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2024, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er montert bak luke i soverom mot svalgangen.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer/friskluftsventiler på yttervegg i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap på to sider. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med malt betonggulv i boden og enstavs parkett for øvrig. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom. Stang og hyller i entré. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Elektrisk markise over balkongen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Kommentar fra selger:
Det foreligger kvitteringer på:
1 stk Montering og levering av komfyrvakt CTM LyngmKomfy 25 Wally PH BLE
1 stk Montering og levering av dobbel stikkontakt Elko
Kvittering kan fås oversendt ved henvendelse til megler.
Samsvarserklæring er etterlyst og kan oversendes så fort selger har mottatt dette.

Bad:
Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det anbefales å montere dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.

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

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Dette medfører økt risiko for videre skadeutvikling. TG: 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbar dør og skillevegg i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for skade/funskjonssvikt.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. TG: IU.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene.

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

Parkering
Garasjeplass nr 38 i oppvarmet garasjeanlegg følger boligseksjonen ved salg.
Mulighet for å installere elbillader. Strømforbruk betales via eget ladeabonnemente, Aneo. Fakturerer etter forbruk. Selve abonnementet koster kr. 69,- per mnd.

Det er sykkelparkering i garasje.

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

Felleskostnader for garasjedrift kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen.

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

eller ved et beløp fastsatt av styret.

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2026: Malt alle overflater (unntatt bod).
2024:
- Lagt ny parkett.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Pusset opp alle hovedrom (unntatt badet).

2024/25: Nye vinduer og dør mot balkong, i regi Sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Orginalt fra byggeår

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?
Nei
Eventuell kommentar: Skal bli gjort arbeid på balkong

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har blitt gjennomført kontroller og rensing av ventilasjonen av styret

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjennomført en stund tilbake, styret har dokumenter. Ingen høye verdier av radon i området.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Er noen sprekker i flisen på badet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er arbeid med rørene i gaten utenfor, dette påvirker ikke leiligheten til det daglige, men kan i den kommende månedene gjøre det noe vanskeligere å kjøre inn og ut til garasjen.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller og en utebod i forbindelse med balkongen. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 38) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

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

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

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

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Kjøleskap/fryser, koketopp, ovn, oppvaskmaskin og tørketrommel medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Løse kommoder
- Vaskemaskin

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
- Peis
- Elektriske varmekabler i bad.
- Elektriske panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk
2025:
Strømforbruk: 6 798 kWh
Strømkostnad: kr. 6 587,-

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Sameiet har inngått norgespris for lading av elbil.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 615,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett og tv (Telia), kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renholdstjeneste fellesarealer, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, strøm fellesarealer, diverse honorarer, m.m.

Totale felleskostnader pr. mnd kr. 4 615,38,-

I tillegg betales det felleskostnader for drift garasjeplass kr. 250,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Felleskostnader 4 615,38,- kr/mnd.

Felleskostnad garasjeplass på ca. kr. 250,- per måned.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 809 043,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 236 173,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt VI Sameie, orgnr. 983524397

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

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

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

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Fase 3, og siste, fasen av vinduskifte er sluttført. Samtlige leilighet har nå nye vinduer og balkongdører mot indre gårdsplanen.
- Sammen med sameie VII, har det installert nytt garasjeport system som var rekommandert av branninspeksjonen. Garasjeporten går nå at åpnes tross at det elektriske systemet kan vare ur funksjon.
- Led belysning er installert i garasjen som også funger tross at det elektriske systemet kan vare slått ut.
- Defigo port telefon er installer.
- Ny finansieringsløsning er utabedet sammen med OBOS som gjører det mulig gå vider med trearbeider på balkonger og verandaer og skifte av, deler av, den bærende konstruksjonen på utsatte plasser
- Det er tatt in tilbud på maling av entre og panel i trappehuset og svalganger. Dette er pålagt av branninspektør. Dette skal koordineres med sameie VII
- Årlig brannkontroll i tilgengelige leiligheter er utført.
- Nye tepper er på plass i samtlige etasjer
- Dugnad er gjord med ny bark plaser i plantasjene
- En større rydding av bod området og trappehuset er utført
- En ny vedlikeholdsplan er opprettet, med mer detaljert beskrivelse over gjorde og kommende vedlikeholdsplaner
- Det holdes et informasjonsmøte i Laboratoriet i januar der det informeres til samtlige andelseiere planer om planerte vedlikeholdsarbeidene fremover, finansiering ad dette samt informasjon om vedlikeholdsplanen.
- Samtlige sameiere har blitt enige om at førlenge vaktmester tjenesten med Ajour.
- Kjøp og installasjon av DeFigio porttelefon
- Fjerning av sopp i svalganger og oppgang.
- Ny belysning i entreen
- Ny finansiering for skifte av vinduer og balkongdører via lån fra OBOS
- VD Montasje AS har levert vinduer under fase 2 av installasjoner av nye vinduer.
- Endring av internett og TV leverandør - Tegnet et 3 års avtale med Telia.
- Styret har videre, sammen med sameie VII, utført rensing av ventilasjonsanlegg og rørsystem
- Branninspeksjon av fellesareal samt skifte av brannslikkere og røykvarsler

Større, utført vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2024-2025: Skifte av vinduer og balkongdører. Prosjektet ble finansiert med ca kr 860 000 i økt låneopptak og er nå fordelt på seksjonene i sameiet.
2025: Ny garasjeport anordning
2025: Ny porttelefon
2025: Brannsikkerhets tiltak
2016: Taktekking
2008-2009: Renovering av fasader
2005-2007: Rustet opp utearealer
2000-2001: Beising av fasader

Fremtidige planer:
- Trearbeider på balkonger og verandadører. Ifølge styreleder vil trearbeidet av balkonger, verandaer og maling dekkes av planlagt låneopptak som er kommunisert med OBOS. Som er årsaken utført økning av felleskostnader på 10 % mai 2026.
- Maling av entre og svalganger. Er en del av branninspeksjonskrav og dekkes av likvide midler på sparekonto.
- Se på ny forsikringsavtale.
På bakgrunn av dette planlegger styret låneopptak på ca. 600 000,- i løpet av sommeren. Felleskostnader ble justert mai 2026 med 10% for å beholde god likviditet etter det nye lånet. Det er ellers ikke planer om annet vedlikehold som medfører ekstra låneopptak eller økning felleskostnader p.t.

I følge styret og vedlagte årsberetning. Årsmøtet avholdes i juni. Årsberetning følger vedlagt.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører etter salg.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 127 508,-pr. 06.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208667734
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo kr. 2 033 394,-
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Restsaldo denne seksjonen: 127 508,35
Kapitalkostnader: 838,21

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 556,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et underskudd på kr. 1 526 470,-. Årets resultat foreslås av styret ført mot egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på -21 000,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Se komplett regnskap i vedlagt årsmelding som følger salgsoppgaven.

Fra 1. mai 2026 økte felleskostnader med 10%. Økningen var på grunn av oppgradering av balkonger og utbedring av fasader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 565708

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 753 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Styret har utført en måling for under ti år siden.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.03.2001.

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

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

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

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

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

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

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

Det foreligger pågående byggesak i Elmholtveien 10. Saken gjelder oppføring av garasje og utvendig trapp. Rammetillatelse gitt mars 2025. Saksnummer 202509197. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202001620

Det foreligger pågående byggesak i Elmholtveien 10. Saken gjelder tilbygg og påbygg. Midlertidig brukstillatelse gitt. Saksnummer 202519085. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519085

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

Det foreligger pågående byggesak i Abbediengveien 23. Saken gjelder oppføring av enebolig. Saksnummer 202509202. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202000090

Det foreligger pågående byggesak i Hoff - Skøyen - rehabilitering av vann og avløpsledninger. Tillatelse gitt november 2025. Saksnummer 202520743. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520743

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen 2B. Saken gjelder bolig, barnehage, kontor,

forretning og tjenesteyting. Saksnr. 202459094. Harbitzparken AS foreslår å regulere ca. 600 boliger og ca 12 600m2 BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram. Saken er under behandling.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202459094
Les også mer om Harbitzkvartalene her:
https://www.harbitzkvartalene.no
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Harbitzalléen. Saken gjelder gateopprustning og sykkeltilrettelegging. Planforslag til offentlig ettersyn. Saksnr. 202307652. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506713

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

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/30/333/14:
29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:333 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334 Snr:29
Rettighetshavere er også samtlige seksjoner på bnr 319, 320, 321,322, 326, 327 og 328
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.08.1924 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

23.04.1952 - Dokumentnr: 4756 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.06.1954 - Dokumentnr: 7309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.05.2026 - Dokumentnr: 514096 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.03.1996 - Dokumentnr: 16298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1212

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

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

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

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

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:1
(...) til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:319 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:320 Snr:1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.04.1923 - Dokumentnr: 7 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 30 bnr 29

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

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

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

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

01.08.1924 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra gnr 30 bnr 29
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

23.04.1952 - Dokumentnr: 4756 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.06.1954 - Dokumentnr: 7309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.05.1993 - Dokumentnr: 19463 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:318 Snr:1
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:6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.05.2026 - Dokumentnr: 514096 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.03.1996 - Dokumentnr: 16298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1212

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

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 892,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave. kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 500,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 817,- 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 8. juni 2026

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

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

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

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

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

Elmholt allé 3B

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	8 min 3.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.3 km

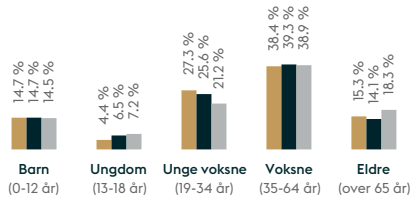
Offentlig transport

Abbediengen Linje 13	3 min 0.3 km
Hoff Linje 40	6 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.8 km
Montebello Linje 3	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.9 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 72 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

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

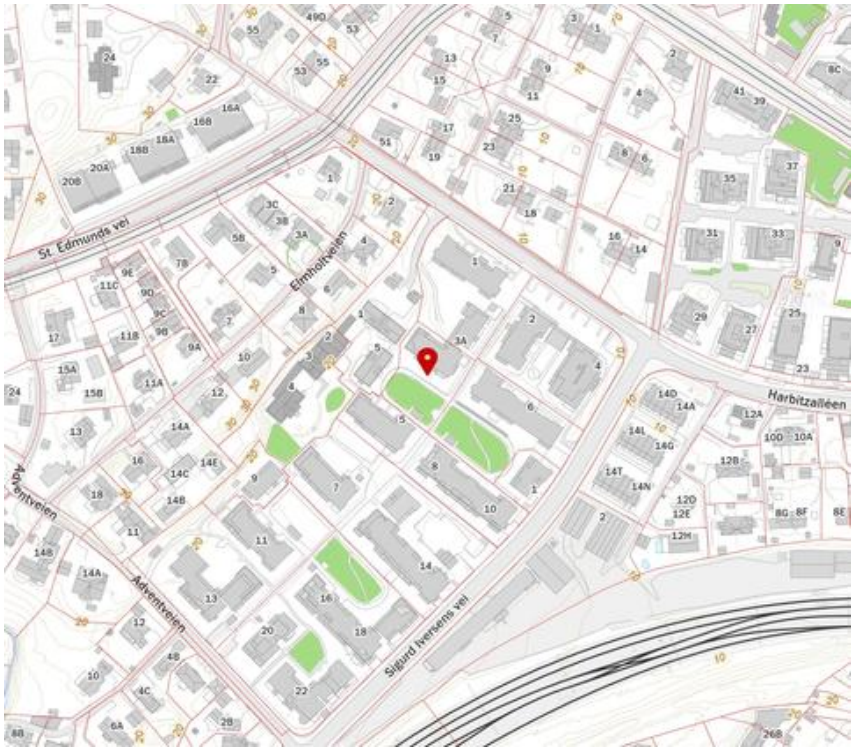
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ELMHOLT ALLÉ 3 B, 0275 OSLO

Gnr: 30 Bnr: 333 Seksjon: 14
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	20/05/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	99547
Referansenr:	

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

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller og en utebod i forbindelse med balkongen. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 38) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

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

Oppgraderinger i leiligheten

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

2026: Malt alle overflater (unntatt bod).
2024: Lagt ny parkett.
2024: Ny kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024/25: Nye vinduer og dør mot balkong.

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

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ebba Regine Cappelen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ebba Regine Cappelen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 30 Bnr: 333 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1752.6 m²
Eierbrøk seksjon:	76 / 1212
Hjemmelshaver:	Ebba Regine Cappelen
Adresse:	Elmholt allé 3 B, 0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1996

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	75	2	0	11
Sum bolig:	75	7	0	11
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass mot balkongen, produsert i 2024/25.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass mot svalgangen, produsert i 1995.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.
Tilstandsvurdering:	Døren lager noe ulyd ved åpning/lukking, og har behov for justering. Entrédøren er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Fliser på dekke. Rekkverk i metall, med håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Utebod i trekonstruksjon i forbindelse med balkongen.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert sprekkdannelser/råteskader på nedre del av panel mot uteboden, riss i enkelte fliser, samt noe sprekkdannelser i håndløperen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling. Ifølge eier skal panel langs uteboden utbedres/skiftes i regi av sameiet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Hjørnepeis med glassdør på flislagt felt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2024, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert bak luke i soverom mot svalgangen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer/friskluftsventiler på yttervegg i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap på to sider. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med malt betonggulv i boden og enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Stang og hyller i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Elektrisk markise over balkongen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det anbefales å montere dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

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

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Dette medfører økt risiko for videre skadeutvikling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør og skillevegg i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for skade/funskjonssvikt. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ebba Regine Cappelen	9578-5999-4-3218094	2026-05-28 18:30:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ebba Cappelen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 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?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Orginalt fra byggeår

---

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?
Nei

Eventuell kommentar: Skal bli gjort arbeid på balkong

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt gjennomført kontroller og rensing av ventilasjonen av styret

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjennomført en stund tilbake, styret har dokumenter. Ingen høye verdier av radon i området.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Er noen sprekker i flisen på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er arbeid med rørene i gaten utenfor, dette påvirker ikke leiligheten til det daglige, men kan i den kommende månedene gjøre det noe vanskeligere å kjøre inn og ut til garasjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0153/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ebba Regine Cappelen	**2026-05-28**

Identifikasjon

Ebba Regine Cappelen

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

enova

Energiattest



Adresse	
Elmholt allé 3B, 0275 OSLO	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304044**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81207941**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
174,94 kWh/m²	**13 121 kWh**



Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Detaljering

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



Elmholt allé 3B, 0275 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 13-0153/26 . Vår ref.: 5260-1-14 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Boligsameie Vi
Organisasjonsnr:	983524397
Seksjonseier:	Cappelen, Ebba Regine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Elmholt Alle 3 B, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	30
Bnr.	333

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208667734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 033 394,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 615,38,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 615,38	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	979,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 710,-
Annen formue:	37 556,-
Gjeld:	127 968,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208667734
Restsaldo:	127 508,35
Kapitalkostnader:	838,21
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 508,35,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5260
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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

Dato for årsmøtet:

9. juni 2026 kl. 19:00, Laboratoriet 3 etage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Lennart Fredriksson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5260 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning - 5260 Elmholt Boligsameie Vi.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i Sameie VI har hatt 10 formelle styremøter under 2025

De viktigste sakene gjort i sameie VI under 2025 er:

· Fase 3, og siste, fasen av vinduskifte er slutført. Samtlige leilighet har nå nye vinduer og balkongdører mot indre gårdsplanen.

· Sammen med sameie VII, har det installerts nytt garasjeport system som var rekommandert av branninspeksjonen. Garasjeporten går nå at åpnes tross at det elektriske systemet kan vare ur funksjon.

· Led belysning er installert i garasjen som også funger tross at det elektriske systemet kan vare slått ut.

· Defigo port telefon er installer.

· Ny finansieringsløsning er utabedet sammen med OBOS som gjører det mulig gå vider med trearbeider på balkonger og verandaer og skifte av, deler av, den bærende konstruksjonen på utsatte plasser

· Det er tatt in tilbud på maling av entre og panel i trappehuset og svalganger. Dette er pålagt av branninspektør. Dette skal koordineres med sameie VII

· Årlig brannkontroll i tilgengelige leiligheter er utført.

· Nye tepper er på plass i samtlige etasjer

· Dugnad er gjord med ny bark plaser i plantasjene

· En større rydding av bod området og trappehuset er utført

· En ny vedlikeholdsplan er opprettet, med mer detaljert beskrivelse over gjorde og kommende vedlikeholdsplaner

· Det holdes et informasjonsmøte i Laboratoriet i januar det det informertes til samtlige andelseiere planer om planerte vedlikeholdsarbeidene fremover, finansiering ad dette samt informasjon om vedlikeholdsplanen

· Samtlige sameiere har blitt enige om at førlenge vaktmester tjenesten med Ajour.

2025

Skifte av vinduer fase 3

2025

Ny garasjeport anordning

2025

Ny porttelefon

2025

Brannsikkerhets tiltak

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 983524397, KLIENTNR. 5260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	844 250	806 052	844 000	844 000
Andre inntekter	3	14 170	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**858 419**	**806 052**	**844 000**	**844 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 050	-4 935	-3 000	-13 000
Styrehonorar	5	-45 000	-30 000	-30 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 682	-5 200	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-49 309	-46 338	-48 000	-51 000
Konsulenthonorar		-6 185	-11 835	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 724 492	-685 850	-801 000	-102 000
Forsikringer		-100 170	-95 403	-118 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-153 733	-140 778	-166 400	-161 000
Ladekostnader EL-bil		-11 222	0	0	0
Energi/fyring	9	-22 240	-20 018	-18 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 397	-81 750	-92 000	-82 000
Andre driftskostnader	10	-115 901	-119 683	-120 840	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 325 382**	**-1 241 789**	**-1 413 240**	**-727 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 466 962**	**-435 737**	**-569 240**	**117 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 607	12 372	0	0
Finanskostnader	12	-75 114	-24 949	-41 000	-138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-59 507**	**-12 577**	**-41 000**	**-138 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 526 470**	**-448 314**	**-610 240**	**-21 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-83 909	-448 314		
Udekket tap:		-1 442 561	0		

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 983524397, KLIENTNR. 5260

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	8 522
Forskuddsbetalte kostnader		27 082	19 322
Andre kortsiktige fordringer		0	14 286
Driftskonto OBOS-banken		157 291	319 539
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 750	0
Sparekonto OBOS-banken		534 677	319 816
SUM OMLØPSMIDLER		**721 801**	**681 485**
SUM EIENDELER		**721 801**	**681 485**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	83 908
Udekket tap	13	-1 442 561	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 442 561**	**83 908**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 040 722	537 254
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 040 722**	**537 254**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 796	37 354
Leverandørgjeld		105 453	22 745
Skyldige offentlige avgifter	15	3 631	0
Påløpte renter		760	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 640**	**60 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**721 801**	**681 485**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Elmholt Boligsameie Vi

Mats Lennart Fredriksson /s/ Ebba Regine Cappelen /s/ Sarah Moltke-Hansen Yan /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	802 885
Garasje	41 365
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**844 250**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Delte faktura med EB7 som ble betalt 2024	8 683
Nettinnbetalinger	5 487
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 170**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 050**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 883

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 682
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 682**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 604 002
Drift/vedlikehold elektro	-23 770
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 696
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 944
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 724 492**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-107 581
Renovasjonsgebyr	-46 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-153 733**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 240
SUM ENERGI / FYRING	**-22 240**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 452
Vaktmestertjenester	-47 300
Vakthold	-24 945
Renhold ved firmaer	-23 984
Andre driftskostnader	-3 578
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 883
Andre kontorkostnader	-1 068
Bank- og kortgebyr	-2 194
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-3 497
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 901**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 861
SUM FINANSINNTEKTER	**15 607**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter lån 1	-38 529
Pantegjeldsrenter lån 2	-28 828
Pantegjeldsrenter lån 3	-7 757
SUM FINANSKOSTNADER	**-75 114**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-540 000	
Nedbetalt tidligere	2 746	
Nedbetalt i år	537 254	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-650 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	650 000	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-2 042 623	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 901	
		-2 040 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 040 722**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-881

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 631**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G4SVE-OOH3F-4002C-3J5DX-KYINH-2VGMM

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-11 13:04:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G4SVE-OOH3F-4002C-3J5DX-KYINH-2VGMM

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.06.26
Selskapsnummer: 5260 **Selskapsnavn:** ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000 NOK.

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45.000 NOK

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Fredriksson

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mats Fredriksson

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

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ebba Cappelen
Sarah Yan

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

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

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mats Fredriksson /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Siri Fjellvær /s/

Protokollvitne 2: Tine Sheba Komissar /s/

Protokoll fra ordinært årsmøte i Elmholt VI Sameie

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av Mats Fredriksson.

Konstituering

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

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

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

   Sarah Yan foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Mats Fredriksson /s/

Fører av protokollen
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Sarah Yan /s/

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

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie VI

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

§ 1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

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

§ 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

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

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

§ 3. Garasjer og kjellerboder

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

§ 4. Ladepunkt for el-biler og ladbare hybridbiler

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

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

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

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

§ 5. Det ordinære årsmøtet

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

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

§ 6. Ekstraordinær årsmøte

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

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

§ 7. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

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

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

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

§ 8. Begrensinger i stemmerett

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

§ 9. Sameiestyre

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

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- Inntil 2 varamedlemmer

Tjenestetiden for alle er ett år

§ 10 Styremøter

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

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

§ 11 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

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

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

§ 12 Råderett over seksjonen

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

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

§ 13 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 14. Fellesutgifter/disposisjonsfond

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

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

§ 15 Panterett og heftelse

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

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

§ 16 Mislighold

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

§ 17 Forsikring

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

§ 18. Utfyllende bestemmelser

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

§ 19. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

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

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

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

Maksimal varighet for eneretten er 30 år fra vedtektsendringen vedtas.

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

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

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

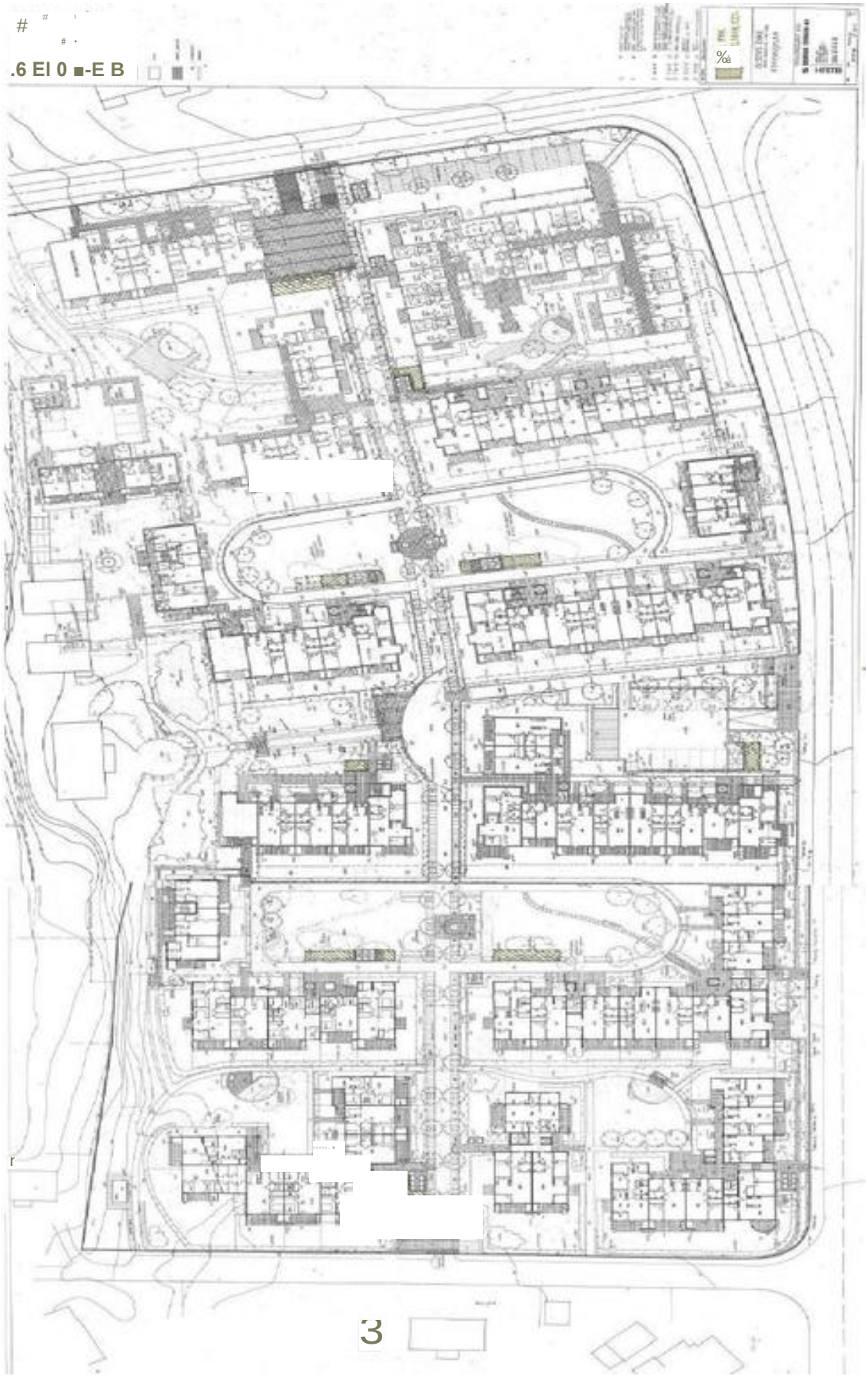
§ 20. Diverse forpliktelser

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte den 20 april 1999.

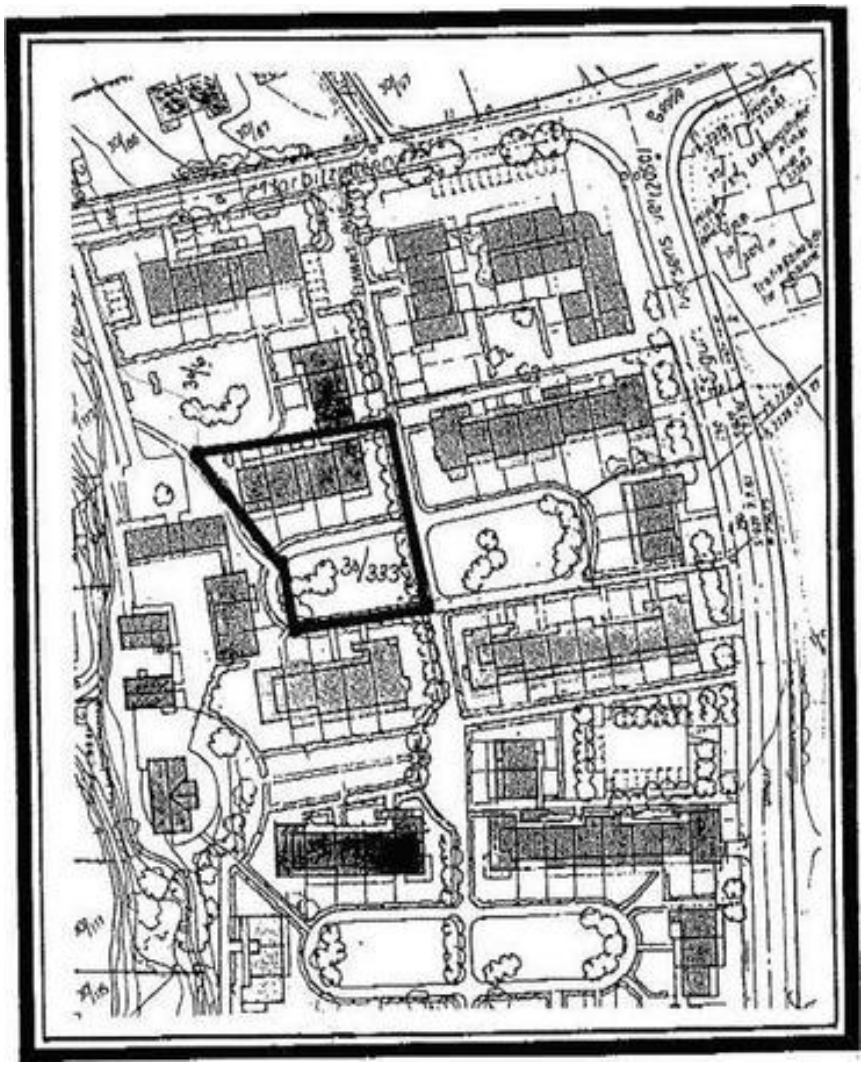

.6 El 0 ■-E B
3

Elmholt alle 3

Oppdeling i eterseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

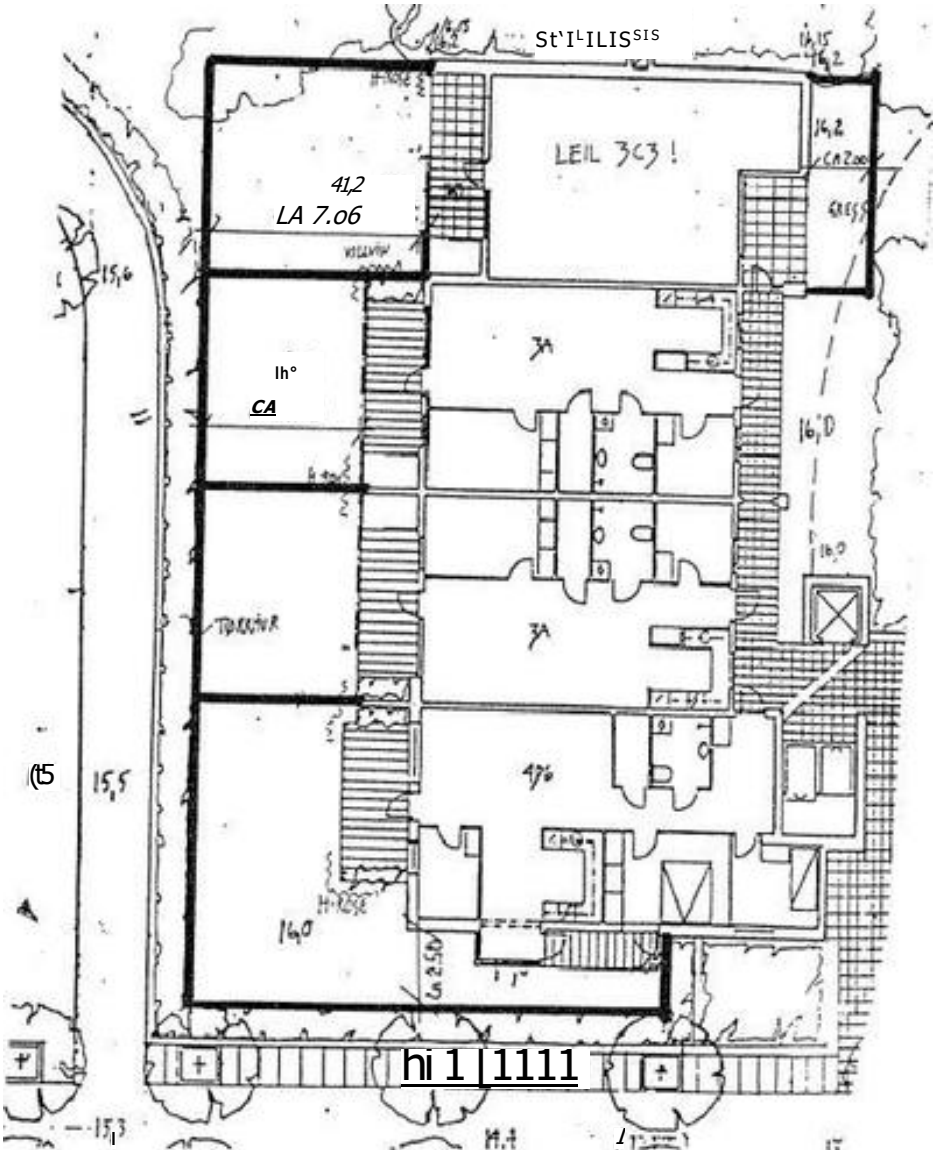
Side 1
SITUASJONSPLAN

r



Elmholt Boligsameie 6

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



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

5. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

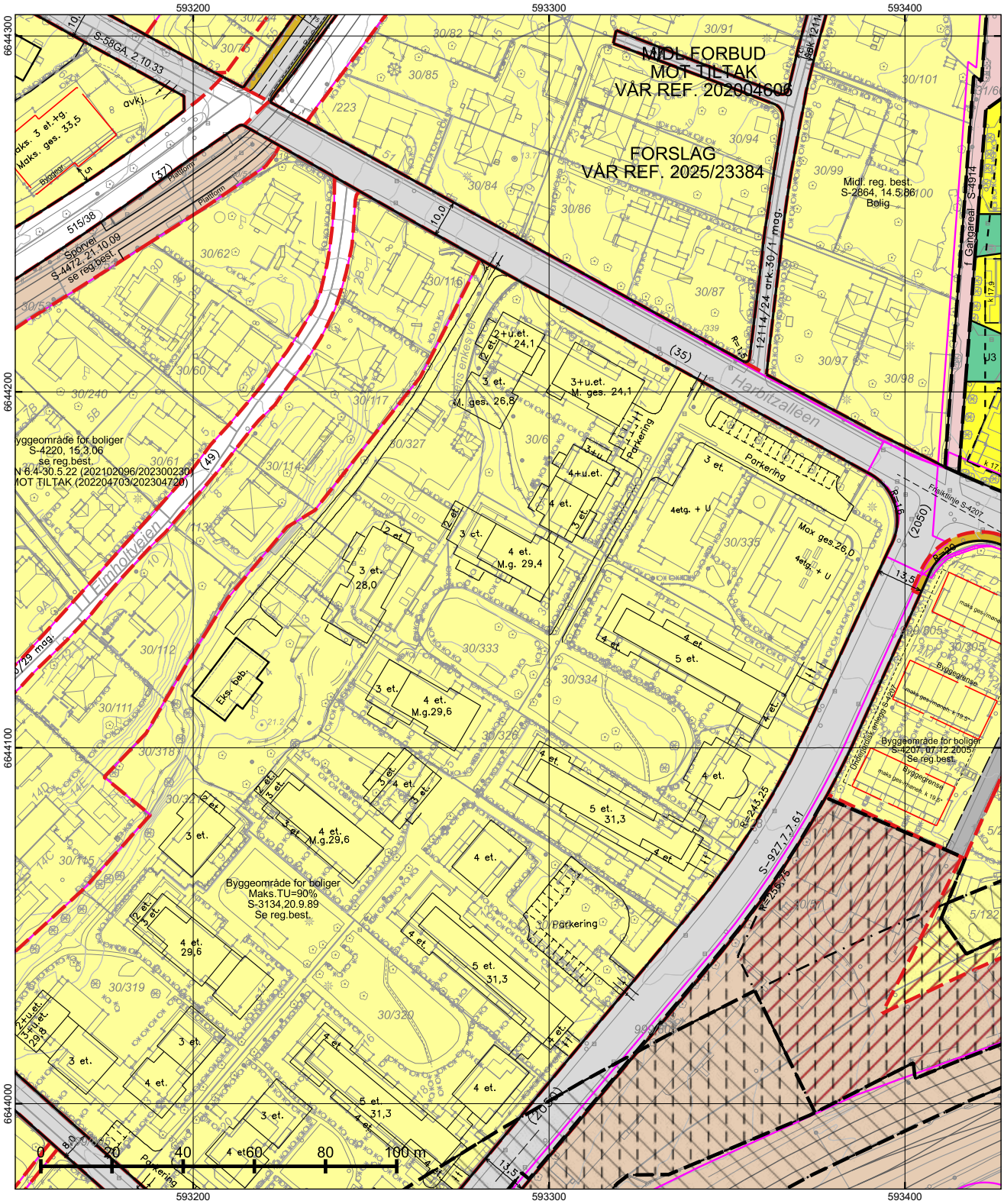
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

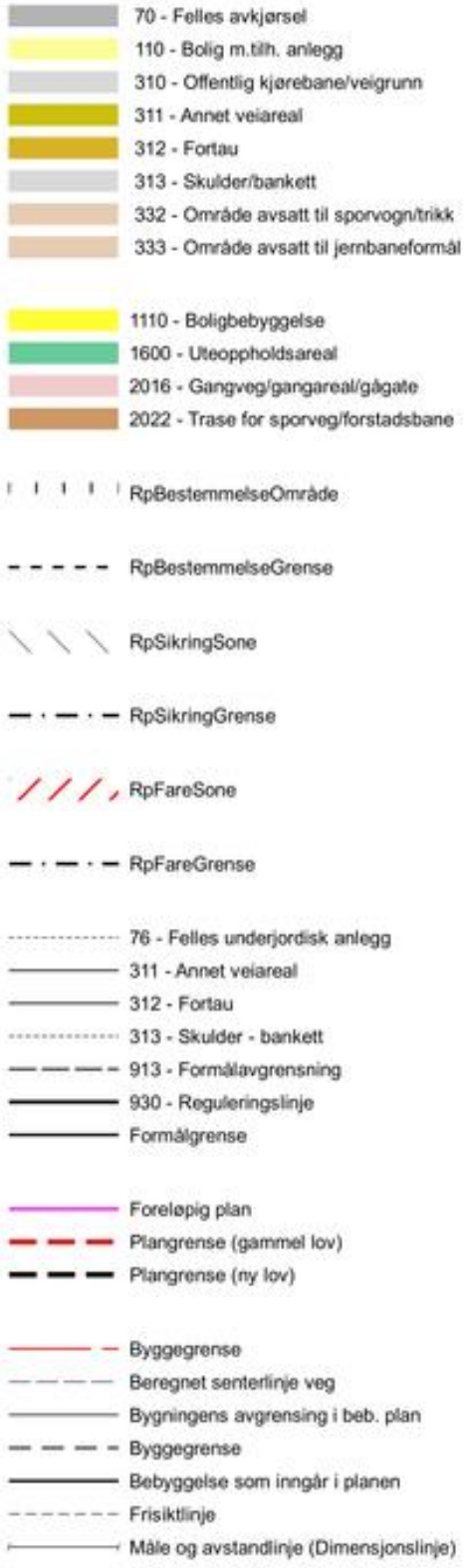
PlottID/Best.nr: 155027/ 86529215
Adresse: Elmholt allé 3
Gnr/Bnr: 30/333

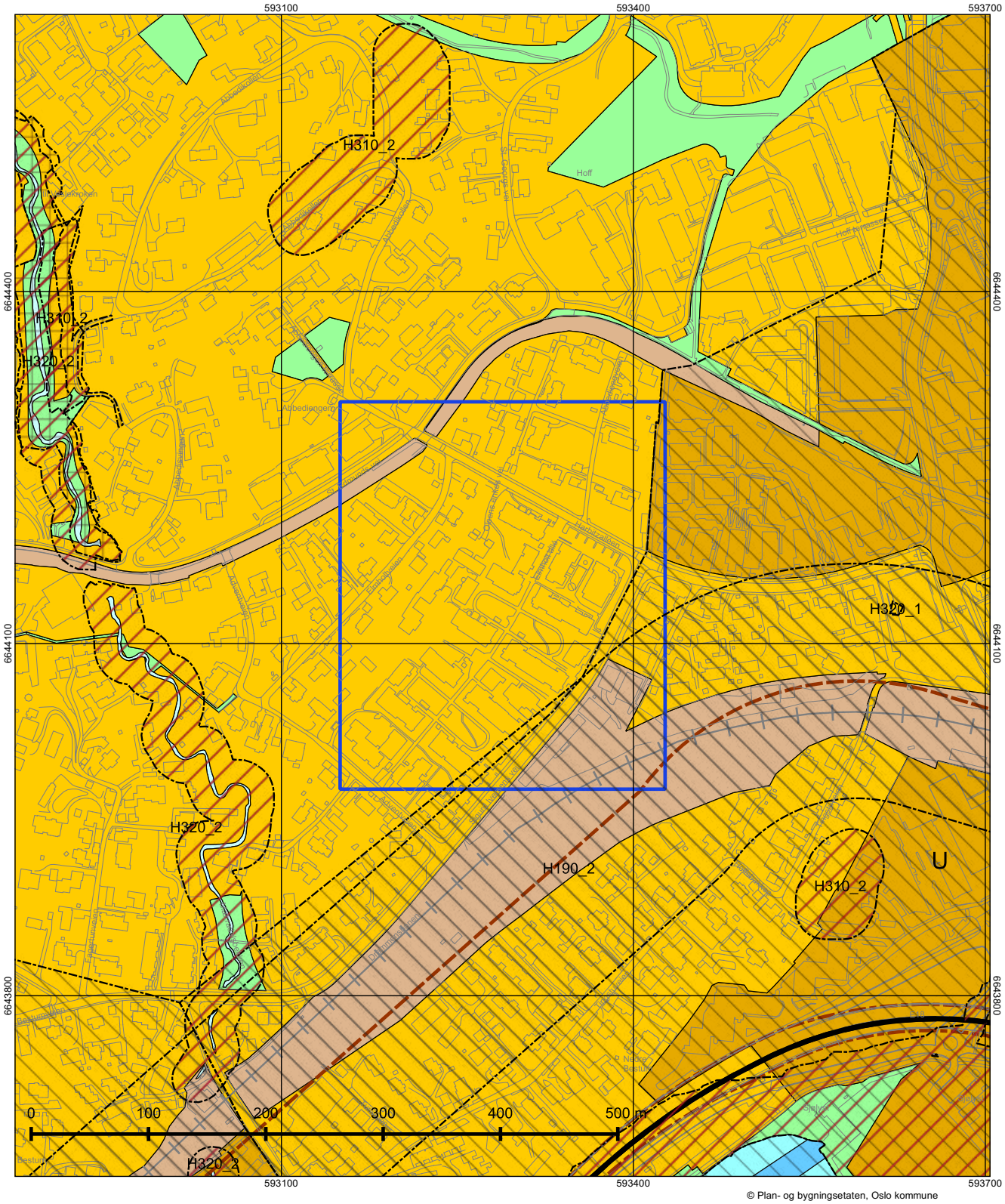
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ELMHOLT ALLÉ 3B

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529215
9080269

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 333

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

GNR. 30 BNR. 333

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.02.1996.

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

1753 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

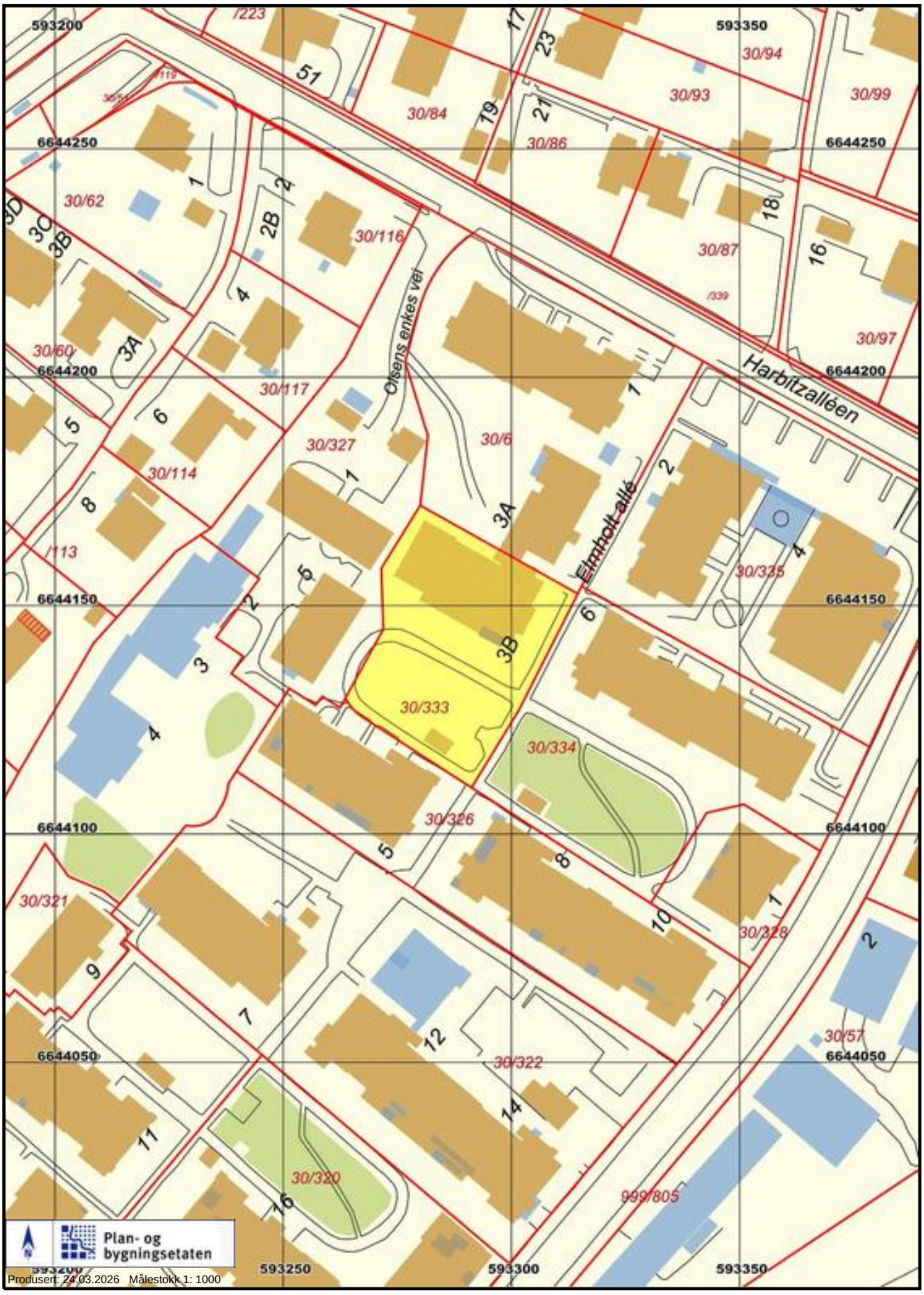
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593200
593350
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
30/62
30/116
30/84
30/86
30/93
30/94
30/99
30/87
30/97
30/60
30/117
30/327
30/6
30/114
30/335
30/333
30/334
30/326
30/321
30/328
30/57
30/322
30/320
999/805
Harbitzalléen
Elmholt allé
Olsens enkes vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 1000
593250
593300
593350

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Ragnar Evensen AS

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 30 MARS 2001

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

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

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

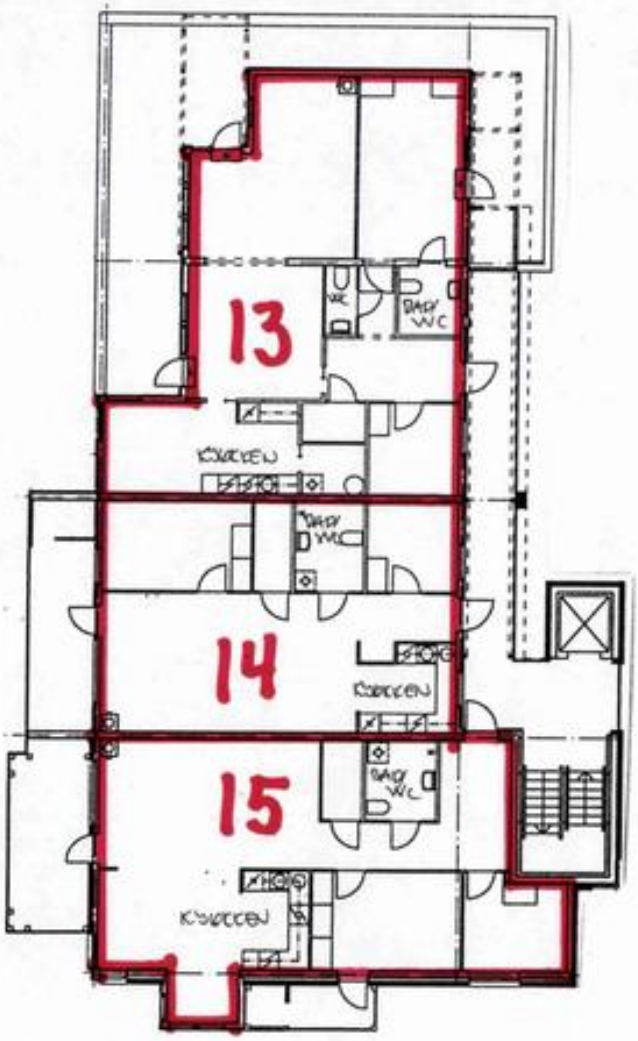
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

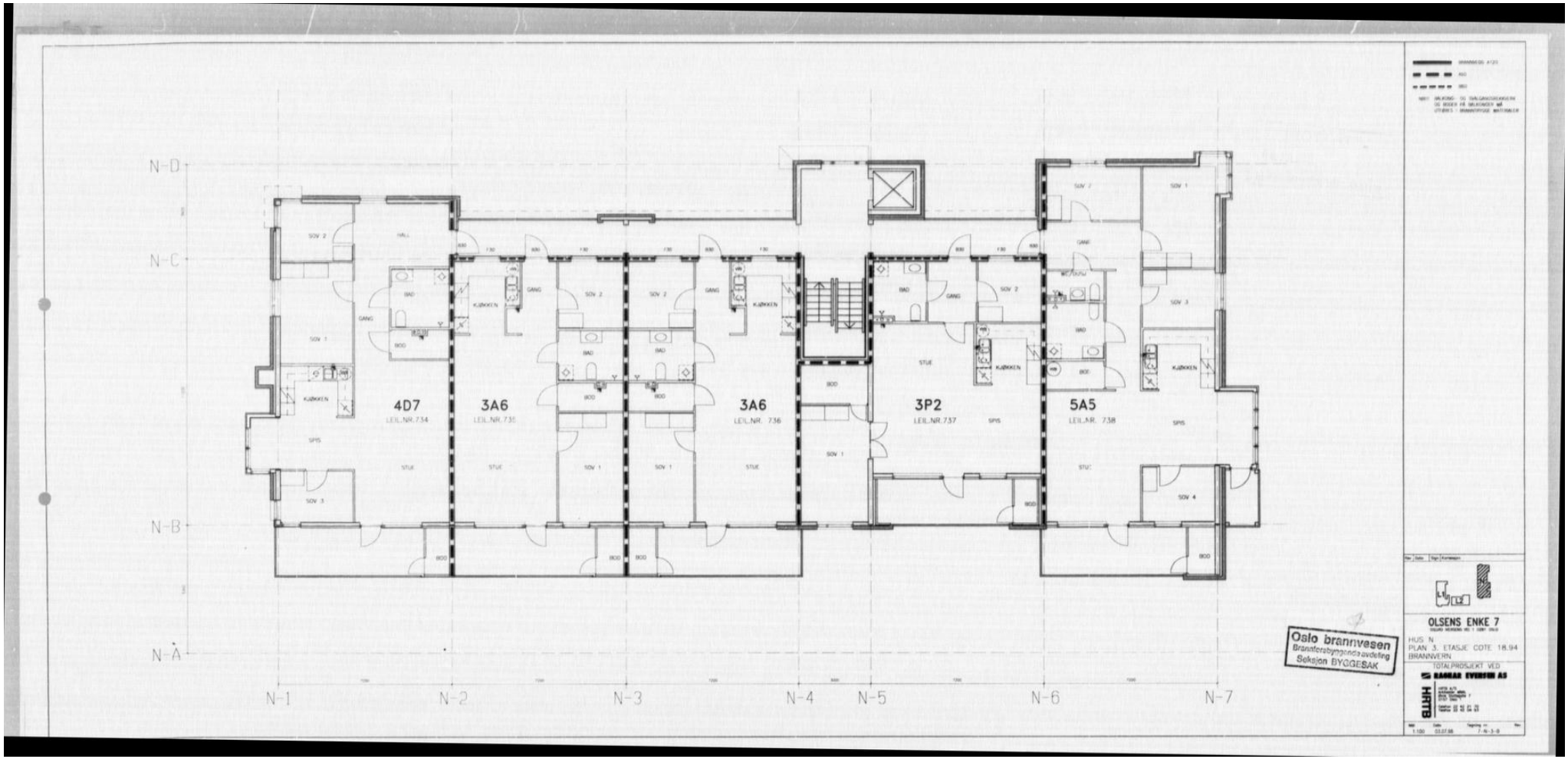
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

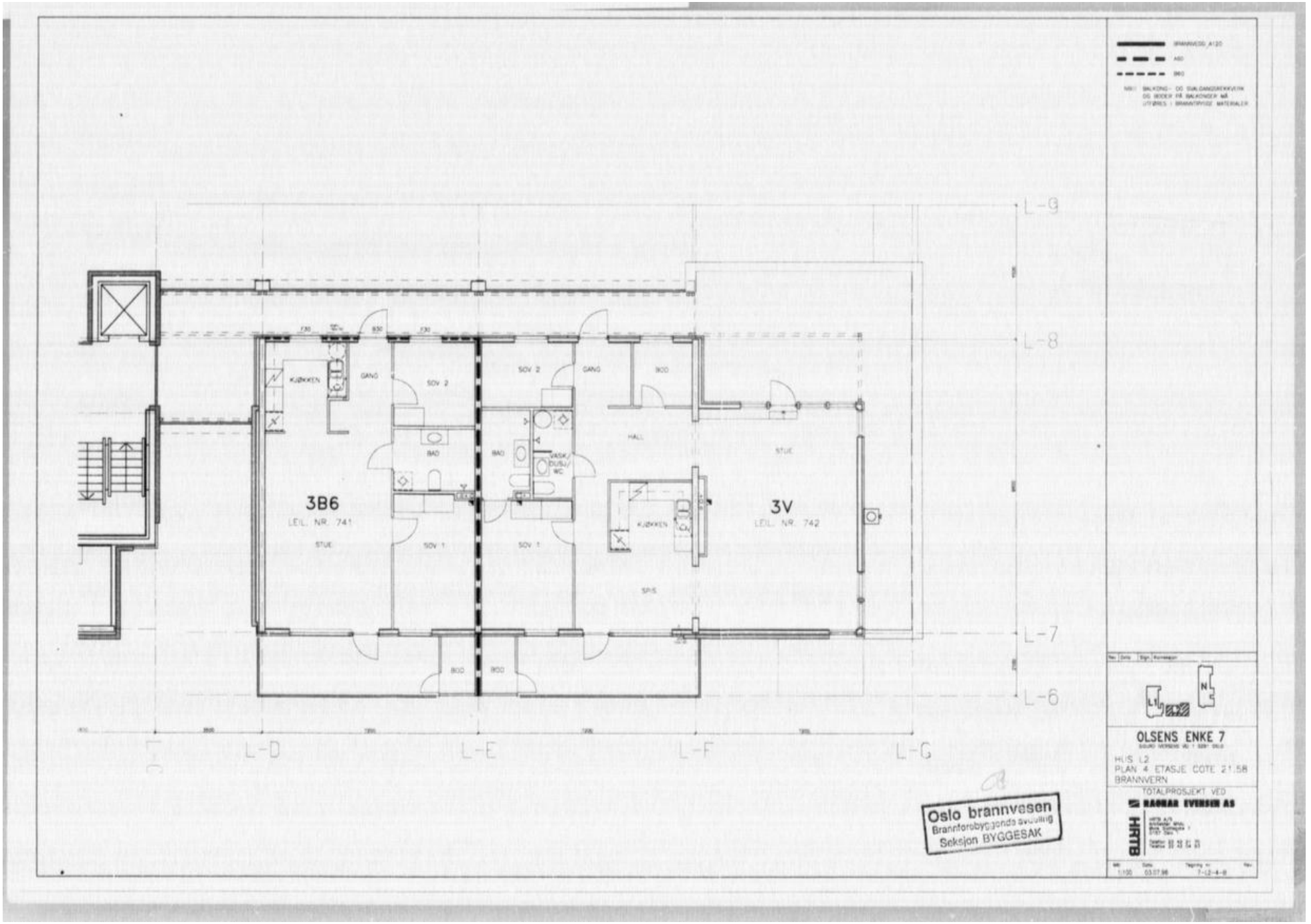
Elmholt allè 3

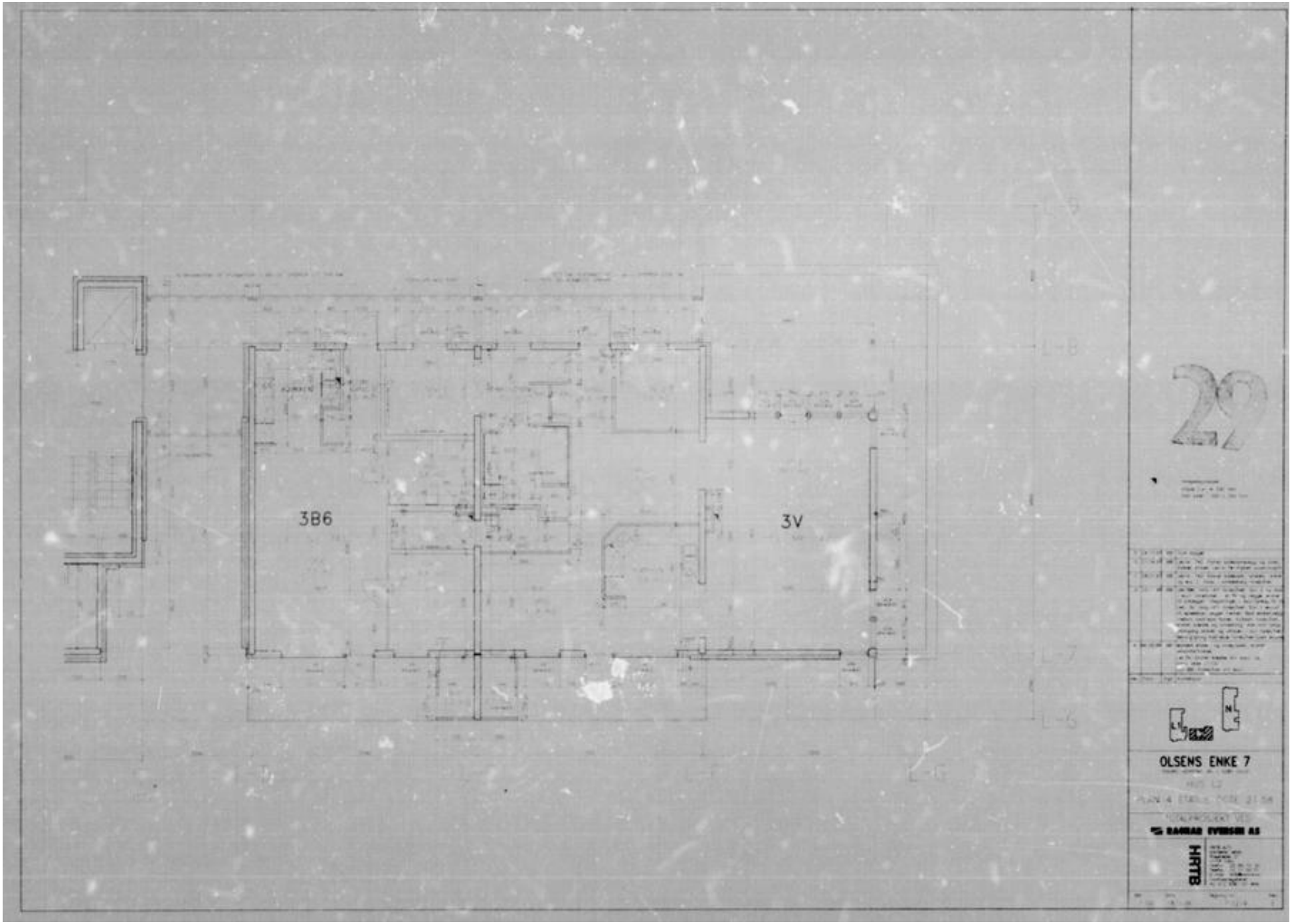
Oppdeling i eierseksjoner av gnr 30 bnr 333, Oslo kommune

Side 6
Oppgang A - 4. ETASJE
med seksjon 13, 14 og 15




N-D
N-C
N-B
N-A
N-1
N-2
N-3
N-4
N-5
N-6
N-7
4D7
LEIL.NR.734
3A6
LEIL.NR.735
3A6
LEIL.NR. 736
3P2
LEIL.NR.737
5A5
LEIL.NR. 738
Oslo brannvesen
Brannforebyggende avdeling
Seksjon BYGGESAK
OLSENS ENKE 7
HUS N
PLAN 3. ETASJE COTE 18.94
BRANNVERN
TOTALPROSJEKT VLD
HAMAR EVENSEN AS


L-6
L-7
L-8
L-9
L-D
L-E
L-F
L-G
3B6
LEIL. NR. 741
STUE
SOV 1
SOV 2
KJØKKEN
GANG
BAD
3V
LEIL. NR. 742
STUE
SOV 1
SOV 2
KJØKKEN
GANG
BAD
HALL
SPIS
BOD
BOD
BOD
VASK/ TØRK/ WC
Oslo brannvesen
Brannforebyggende avdeling
Seksjon BYGGESAK
OLSENS ENKE 7
HUS L2
PLAN 4 ETASJE COTE 21.58
BRANNVERN
TOTALPROSJEKT VED
HRTB
1:100
03.07.98

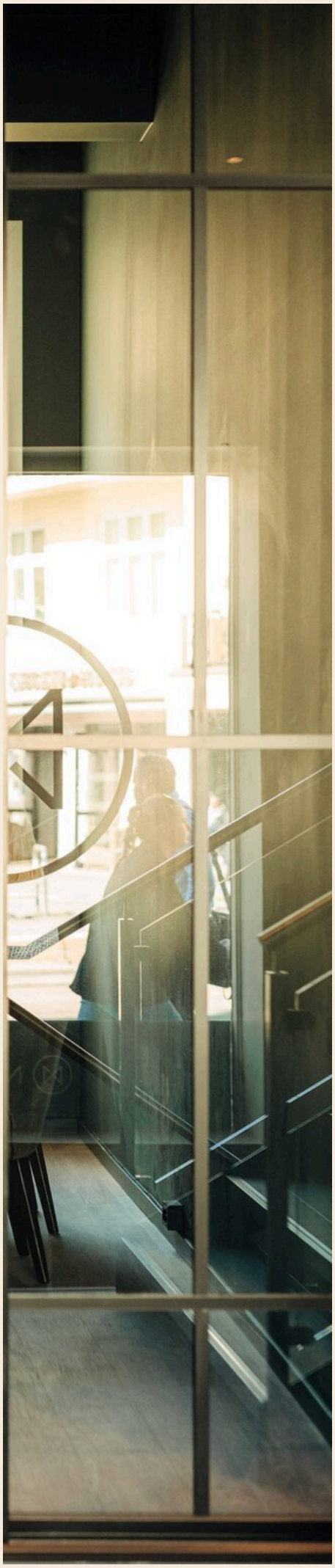

3B6
3V
22
OLSENS ENKE 7
HRTB

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 3B 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 333, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/86) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834