NORDVIK

Elmholt allé 6

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elmholt allé 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
65	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3R toppetasje | Solrik balkong 10m² | Betydelig oppgradert i 2025 | Heis | Skjermet beliggenhet | Garasjeplass

Prisantydning	**6 890 000,-**
Omkostninger	**174 960,-**
Totalpris	**7 130 368,-**
Fellesgjeld	**65 408,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 016,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

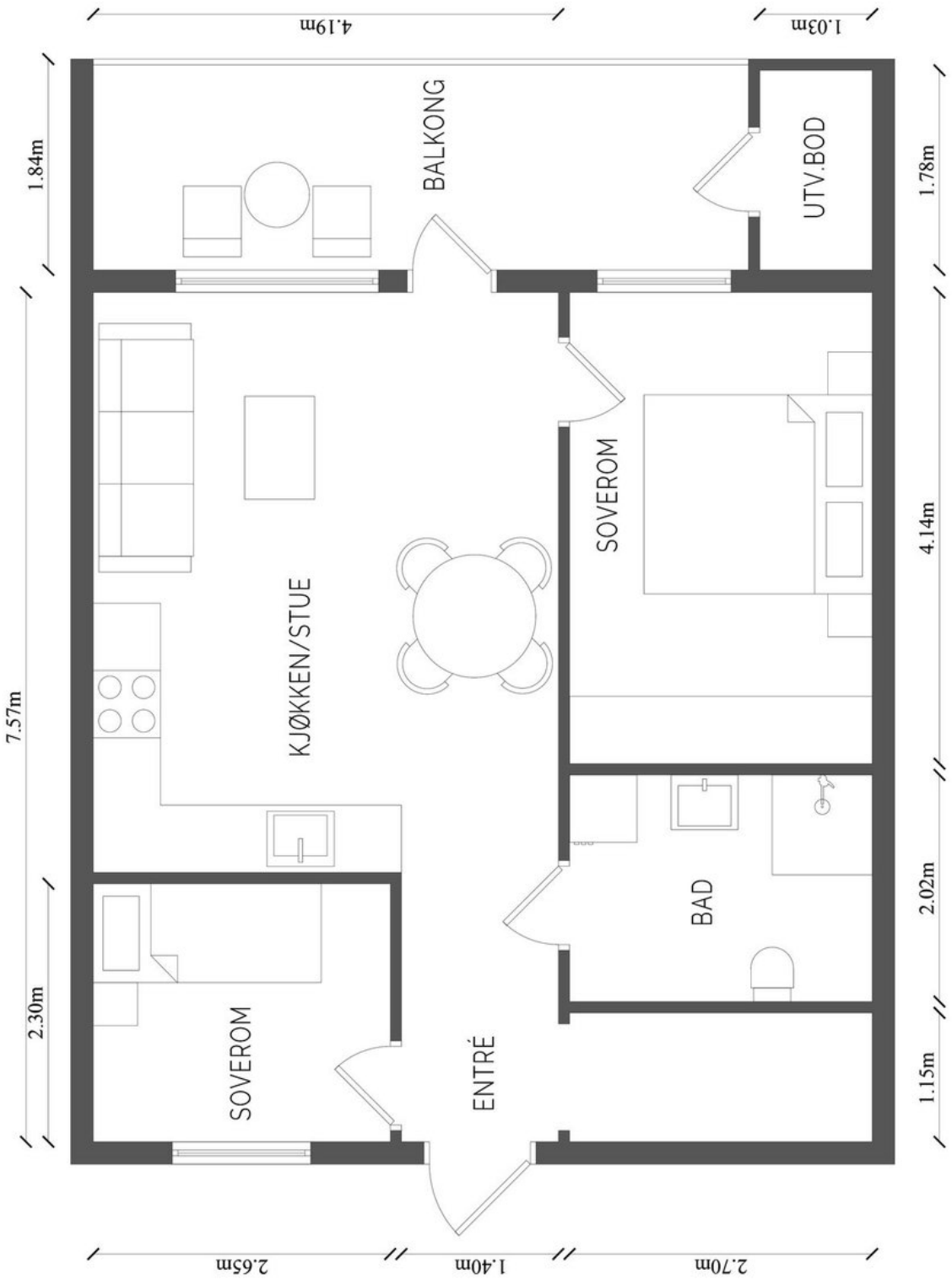
Kort fortalt

Velkommen til en stilren og innbydende 3-roms på attraktiv Abbediengen/Skøyen! Boligen med betydelig oppgradert i 2025 med nytt kjøkken, gulv og nymalte vegger og overflateoppusset bad med ny innredning. Leiligheten byr på en sosial stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom og en praktisk entré med romslig innvendig bod og gode oppbevaringsmuligheter. Her får du en moderne og gjennomført bolig med behagelig fargevalg, fine materialer og en attraktiv og skjermet beliggenhet med nærhet til Skøyen og byens mange tilbud.

-Balkong 10m²
-Nytt kjøkken & hvitevarer fra 2025
-Overflateoppusset bad fra 2025
-Nye fliser og parkettgulv fra 2025
-Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
-Idyllisk bakgård
-Innvendig bord & utebod
-Nye vinduer 2023/24
-Lave felleskost
-Heis

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 60 kvm



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.




VOGUE ON
THIS IS HOME


VOGUE
THIS IS HOME










STEVE MADDEN
STEVE MADDEN






















ASK YOURSELF
IF WHAT YOU
ARE DOING TODAY
IS GETTING YOU
CLOSER TO WHERE
YOU WANT TO
BE TOMORROW






Hisense
-20%ID




















33
32
31









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
36-0250/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elmholt allé 6, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 334, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 334, snr 28 (ideell andel 1/35) i Oslo kommune

Selger
May-Lene Iversen

Kjøpesum og omkostninger
6 890 000,- (Prisantydning)
65 408,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 955 408,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
173 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 960,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 960,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 130 368,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 143 368,- (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: 53 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
BRA-e: 7 kvm. Bod på terrasse og bod i kjeller
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad.

Leiligheten har to boder: én utebod på balkongen og én bod i kjelleren.

Standard
Entré
Entréen gir et stilrent og innbydende førsteinntrykk av boligen. De lyse overflatene og det gjennomgående gulvet bidrar til et moderne og helhetlig uttrykk. Det er lagt varmekabler og nye fliser i entréen/garderoben. Her er det god plass til ønsket entrémøblement og praktiske løsninger for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det tilgang til en romslig innvendig bod som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Boden er innredet med omfattende hyllesystemer, garderobestenger og plass til både klær, sko og øvrig oppbevaring. Integrert belysning i hyllene bidrar til god oversikt og et eksklusivt preg. Den praktiske boden gjør det enkelt å holde selve entréen ryddig og organisert.

Stue
Stuen er romslig og innbydende, med en åpen og sosial planløsning som gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig dagslys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Det ble lagt nytt parkettgulv i stuen og på kjøkkenet i 2025, som gir rommene et helhetlig og moderne uttrykk. Den åpne planløsningen skaper en naturlig sammenheng mellom stue, spiseplass og kjøkken. De lune fargetonene og det lyse gulvet gir et tidsriktig preg.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og overbygget balkong. Balkongen fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet og byr på gode solforhold. Her er det god plass til både sofagruppe, bord og øvrig utemøblement. Balkongen byr på nytt balkonggulv. Den overbygget løsningen på balkongen gir en lun og anvendelig uteplass, samtidig som markisen gir mulighet for skjerming på solrike dager. Balkongen byr også på en praktisk utebod. Den gode størrelsen gjør det enkelt å skape flere hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2025 og fremstår moderne og stilrent. Innredningen har glatte fronter i en dempet, tidløs fargetone som harmonerer fint med boligens øvrige uttrykk. Benkeplaten i tre tilfører varme og skaper en fin kontrast mot de lyse frontene. Kjøkkenet byr på godt med skap- og benkeplass, med en praktisk utforming som utnytter arealet effektivt. Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer, herunder induksjonstopp og innbyggingsovn fra AEG fra 2026, samt kjøkkenarmatur med uttrekk. De integrerte hvitevarene bidrar til et ryddig og helhetlig preg. Åpne hyller med integrert belysning tilfører et dekorativt element og gir plass til praktisk oppbevaring, mens belysning under overskapene sørger for godt arbeidslys langs benkeplaten.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har en lun og behagelig fargepalett som skaper en rolig atmosfære. Det ble også lagt nytt parkettgulv på soverommet i 2025. Langs den ene veggen er det etablert en stor og praktisk garderobeløsning med rikelig plass til klær og oppbevaring. Den gode størrelsen og de praktiske oppbevaringsmulighetene gjør dette til et komfortabelt og funksjonelt hovedsoverom.

Soverom
Det andre soverommet er et lyst og hyggelig rom med en praktisk størrelse og flere bruksmuligheter. Rommet er i dag innredet som kontor, men egner seg også godt som barnerom, gjesterom eller ordinært soverom. Langs den ene veggen er det god plass til skrivebord eller annen ønsket møblering. Det ble også lagt nytt parkettgulv på soverommet i 2025. Rommet har også plass til praktiske oppbevaringsløsninger. Et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov og livssituasjoner.

Bad
Badet ble overflatetoppusset i 2025 hvor det ble lagt mikrosement på badet, samtidig ble montert ny baderomsinnredning. Innredningen består av en romslig servantinnredning med skuffer og en dekorativ servant, samt et stort, rundt speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innfelte downlights i himlingen sørger for god og jevn belysning.

Parkering
Garasjeplass nr. 32 medfølger i felles lukket garasjeanlegg. Fra boligen har du enkel tilgang til garasjen med heis. Månedlige felleskostnadene for garasjeplassen er på kr. 250,-. Ved eierskifte av garasjeplassen påløper et gebyr på kr 850,-.

Eiere av sameiets garasjeplasser, både interne og eksterne eiere, skal ved utleie av sin garasjeplass tilby utleie til sameiets beboere før eksterne leietakere får tilbudet. Slik forespørsel skal gå til sameiets styre som videreformidler tilbudet. Markedspris skal gjelde ved tilbudet til beboerne. Med beboere menes i denne sammenheng både seksjonseiere som bor i blokken og Leietakere

Ellers er det parkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er bygd om fra 2-roms til 3-roms. Det er skilt ut et soverom og flyttet kjøkken. I tillegg er dør til soverom flyttet for å få bedre plassutnyttelse i stue.

Elektrisk er det byttet til svarte kontakter, lagt opp dimmere og flere uttak.

Det er installert yale doorman.

Se selgers egenerklæringsskjemaet for mer informasjon om oppgraderingene som er gjort i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt mikrosement oppå gamle fliser (egeninnsats) Montert nytt dusjkabinett (egeninnsats) Montert servantbenk med vask/kran (rørlegger: God Rørservice AS) Byttet toalett (rørlegger: God Rørservice AS) Montert strekktak (egeninnsats) Installert spotter i tak og montert speil med lys, inkludert bryter og kobling til speil (elektriker: SG Elektriker AS) Utført 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Øivind Hoen (enk) Arbeidets beskrivelse: El. installasjoner

ifbm flytting av kjøkken Kursopplegg for komfyr, oppvaskmaskin, v.v.bereder og stikkontakter over benk Byttet brytere/stikkontakter fra hvitt til sort samt el. opplegg Installasjon av varmekabel Millimatte 150 600W i garderobe/gang inkl. termostat Microtemp MTc4 4 - veis stikkontakt stue, bryter soverom og arbeidsrom/kontor.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Vøyenenga Rør AS Arbeidets beskrivelse: Diverse rørleggerarbeid ifb flytting av kjøkken/varmtvannsbereder. Firmaets navn: Asker Rørleggerbedrift AS Arbeidets beskrivelse: Waterguard/aquastop installert på kjøkken og koblet til vask.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endre fra 2-roms til 3-roms. Ikke søknadspliktig da arealet allerede var godkjent for varig opphold. Dette
er bekreftet hos plan og bygningsetaten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert av borettslag i 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda: - Lagt nytt tregulv oppå flis Soverom: - Lagt parkettgulv - Sparklet og malt vegger - Malt tak - Montert ny garderobe Gjesterom: - Lagt parkettgulv - Malt vegger - Malt tak - Bygget kanal/nisje og skap til varmvannsbereder - Byttet dør - Montert garderobehylle, skrivebordspult og vegghylle Gang: - Lagt varmekabler og montert termostat (Utført av elektrikerfirma: Øyvind Hoen) - Lagt fliser - Sparklet og malt vegg/døråpning - Montert ny garderobeløsning - Installert Yale Doorman på ytterdør Kjøkken/stue: - Satt opp to innervegger i stue/kjøkken for å skille av nytt gjesterom. (Utført av snekkerfirma: Snekkerfirma Tor Eivind Hagen AS) - Lagt parkettgulv - Sparklet og malt vegger - Malt tak - Ny panelovn stue - Nye hvitevarer og kjøkkenvifte kjøkken (kombi kjøleskap/frys, platetopp, innbyggingsovn, oppvaskmaskin, - Nytt kjøkken med benkeplate i tre - Flyttet dør soverom nærmere yttervegg - Foliert innerdører svarte (unntatt verandadør) Arbeider utført 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takstrapport, evt også salgsrapport fra 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det bygges ny t-banestopp på Skøyen.

Byggemåte
UTVENDIG
-Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
-Ytterdørene er i treverk og én er brann- og lydklassifisert entrédør.
-Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er lagt nye impregnerte bord på terrassen i år 2026.
-Det er ca. 96cm fra topp rekkverk til borddekke og 103cm fra topp rekkverk til fliser som ligger under. Fra topp rekkverk til bakkenivå er det ca. 9,2meter, dermed er rekkverkshøyden innenfor gjeldende forskrifter.
-Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde

INNVENDIG
-Gulvet er belagt med parkett og flis. Det er lagt ny parkett i rom og det er lagt fliser i entre.
-Vegger og himling er kledd med malte plater.
-Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
-Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.
-Det er elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten men det er mulig å koble, jfr boligsameiet.
-Gulvet i kjelleren er av betong og veggene er av betong/mur.
-Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
-Bod i felles arealet, det er derfor ikke vurdert Tg.
-Innvendig trapp er av betong. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
-Innvendige dører er malte, glatte dører. De er folierte i år 2025/26.
-Det er monter varmekabler i entre/garderobe i år 2025.
-Øvrig oppvarming er med panel ovne

TG2
Våtrom > 4.etasje > Bad > Generell
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Levetiden på membraen er oversteget og det må påregnes å renovere badet, når er usikkert. Vurdering av avvik: Det er opplyst at våtrommet fungerer tilfredsstillende i dag.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet men

det er mulig det finns i boligsameiet. Vurdering av avvik: Manglende framlagt dokumentasjon.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For å sikre avrenning til sluk anbefales det å benytte dusjkabinett. Mabraen har passert forventet levetid. Ved ønske om og benytte bade vider i dagens tilsaand så ambefales det og fremdeles bennytte dusjkabbinet i rommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG-IU
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er lagt nye impregnerte bord på terrassen i år 2026. Det er ca. 96cm fra topp rekkverk til borddekke og 103cm fra topp rekkverk til fliser som ligger under. Fra topp rekkverk til bakkenivå er det ca. 9,2meter, dermed er rekkverkshøyden innenfor gjeldende forskrifter. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Gulvet i kjelleren er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bod i felles arealet, det er derfor ikke vurdert Tg.

Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig trapp er av betong. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Enhver seksjonseier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret og forretningsfører.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
Leiligheten varmes opp via panelovener og varmekabler i entréen og på badet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 016,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførerhonorar, forsikringer og drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 2 708,-
Kabel-tv: 308,-

I tillegg kommer det felleskostnader på 250,- for garasjeplassen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 366 980,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 467 918,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect er leverandør av internett til sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elmholt Boligsameie V, orgnr. 983611958

Om sameiet
Sameiet består av 28 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten kan kun benyttes til beboelse. Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen. Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er en del av disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Årsberetning fra styret i Elmholt Sameie V for 2025:

-Vindus prosjektet ble avsluttet, og sluttsum stemte bra med tilbudet vi hadde fått.
-Garasjevask ble gjennomført 26/6 etter en ukes utsettelse.
-Garasjeporten ble påkjørt i sommer, og etter det har porten blitt tregere. Styret har nå bedt om pris på ny motor, men styret har ikke gitt dette høy prioritet da porten fungerer. Grunnen til forsinkelsen var tyveri, og hærverk på Ajour sin garasjevasker.
-Styret har utsatt prosjektet med utskifting av heis da tilbakemeldingene fra Motum etter inspeksjon er at dette ikke er kritisk.
-Sameiets økonomi har vært god og stabil gjennom året, og sameiet hadde 1 240 479.- på «bok» pr 31/12- 2025.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 65 408,-pr. 20.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208024493
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 405 865,00
Innfrielsesdato: 30.04.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208383981
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 958 766,00
Innfrielsesdato: 30.07.2054
Type rente: Flytende rente

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208024493
Restsaldo: 11 229,78
Kapitalkostnader: 125,81
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208383981
Restsaldo: 54 178,29
Kapitalkostnader: 371,3

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 187,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 196 669,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 129 720,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6595550

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 078 kvm (Eiertomt)
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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært sentral beliggenhet på attraktive Skøyen/Abbediengen i Ullern bydel. I umiddelbar nærhet finner man Coop Mega Harbitz Torg, Rema 100 Hoffsveien og SATS Hoff. Kun 11 minutters gange fra leiligheten finner man det lokale nærsenteret Harbitz Torg (Coop Mega, Apotek1, Sabi Sushi, Svømmeakademiet m.m.) og Møllhausen Torg (REMA 1000, Apotek1, ARK, Mestergrønn og Musti).

Du finner også gode shoppingmuligheter i Karenslyst Allè, en moderne handlegate med et mangfold av butikker, restauranter og Vinmonopol. Karenslyst allè ligger 15 minutter med gange fra boligen. Det er heller ikke lang til sentrale deler av byen, som Majorstuen, Frognerveien og Solli Plass. På solrike sommerdager er en tur i Skøyenparken eller Frognerparken å anbefale, eller en spasertur langs Hoffselven mot Smestaddammen. Parkene er i tillegg utmerkede som del av hverdagslige løpeturer. I tillegg har man gangavstand til landlige Bygdøy, med sine badestrender, museèr og turområder. Tar man ruten langs Frognerkilen mot byen når man Aker Brygge på rundt 15 minutter med sykkel.

Nærhet til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon med buss og trikk, samt tog og Flytog på Skøyen stasjon. Nærmeste holdeplass for buss er Abbediengen og Hoff. Nærmeste trikkestopp et Skøyen. Det er ca. 9 min gange til Skøyen togstasjon, hvor toget bruker ca. 7 min til Oslo S. Det bygges også ny T-banestasjon i nærheten, da nærmere bestemt Fornebubanen som vil sørge for en effektiv og svært god kommunikasjonsløsning for beboerne på Skøyen. Området framstår som et svært godt sted å bo i rolige og hyggelige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 06.02.1996. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Ansvarshavende må sende inn manglende rapporter (etter 18.08.95), samt redegjørelse for grunnforhold, taktekking, plassering av sportsboder og parkeringsplasser.
2. Utomhusplanen må ferdigstilles.
3. Forskriftsmessig husnr. og henvisningsskilt må oppsettes.
4. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
5. Beliggenheten må kontrolleres.
6. A-60 port må oppsettes i garasjen. porten skal ha slagdør.
7. Boder må ventileres og ha B-30 dør.

Det er uklart om dette er utført. Det er sameiets ansvar. Saken er henlagt uten ferdigattest ihht sluttnotat fra kommunen datert 21.10.2011.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes

ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører 11.12.2024.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet så det er blitt mulig og bygge et nytt soverom mellom kjøkken og yttervegg mot nord.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-3134). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Harbitzalléen 19 - riving av anlegg
Saksnummer 2025/21708 - Byggesak
Mottatt sak 14.11.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Abbediengveien 21 - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/09203 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202000088
Status Under behandling

Abbediengveien 23 - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/09202 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202000090
Status Under behandling

Hoff - Skøyen - rehabilitering av vann og avløpsledninger
Saksnummer 2025/20743 - Byggesak
Mottatt sak 29.10.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Elmholtveien 11 A - riving og oppføring av støttemur
Saksnummer 2025/07468 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555952
Status Tillatelse til tiltak gitt

Adventveien 13 - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/17336 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202306311
Status Under behandling

- Plansaker -
Detaljregulering , Harbitzalléen 2B m.fl. (Felt BKB1 Skøyen)
Saksnummer 2025/06765 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459094
Status Under behandling
Harbitzkvartalene Utvikling AS foreslår å regulere ca. 600 boliger fordelt på 59 950 m2 og ca. 12 600 m2 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.

Detaljregulering , Harbitzalléen
Saksnummer 2025/06713 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202307652
Status Under behandling
Hensikten med planen er å legge til rette for en bygate med bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter, og legge til rette for byliv på tilstøtende arealer med utadrettet virksomhet. Planen skal også sikre grønne rabatter med trær, inklusive en sammenhengende trerekke langs sørsiden av gaten og legge til rette for lokal overvannshåndtering og bedre håndtering av flomvann.

Detaljregulering - Abbediengveien 1-25 og Harbitzalléen 51
Saksnummer 2025/23384 - Plansak
Mottatt sak 19.12.2025
Status Under behandling
Grepet består av en tett/lav-struktur i 4-6 etasjers høyde med 12-13 meter dype bygningskropper og litt varierende lengder. Grepet kan leses som en videreføring av den opprinnelige hagebyplanen. De sentrale elementene i denne planen var den buede linde-alléen (Abbediengveien) og den sentrale øst/vest-aksen som ender opp i et lite nabolagstorg mot vest. Disse elementene er beholdt, forsterket og videreutviklet i vårt nye plangrep. Tomannsboligene er erstattet med boligbebyggelse i 3-6 etasjer. Bebyggelsen er gitt en utforming som kan gi assosiasjoner til hagebybebyggelsen, både gjennom fotavtrykk/dimensjoner, innbyrdes plassering og utforming. Grepet er tilpasset eksisterende tomtestrukur for de eiendommene som ikke er helt avklart mht. fremtidig transaksjon og utvikling.

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

301/30/334/22:
29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
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:334
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - 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
gjelder bruksrett til gangvei.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1996 - Dokumentnr: 10814 - 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
gjelder bruksrett til gangvei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:334
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1996 - Dokumentnr: 16593 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2685

07.03.2013 - Dokumentnr: 194551 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2694

25.09.1997 - Dokumentnr: 59183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:6 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:335 Snr:42
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 588,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (tar maks betalt for 3 stk visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 988,- 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. september 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elmholt allé 6

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	6 min 2.4 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	7 min 2.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 2.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 3.1 km

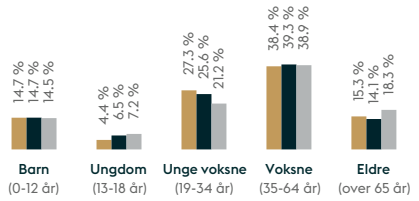
Offentlig transport

Abbediengen	Linje 13	4 min 0.3 km
Hoff	Linje 40	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.8 km
Montebello	Linje 3	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.8 km

Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	65 barn	2 min 0.2 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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Bestum skole	16 min
Ullern videregående	16 min
SATS Hoff	8 min
SATS Sjølyst	15 min

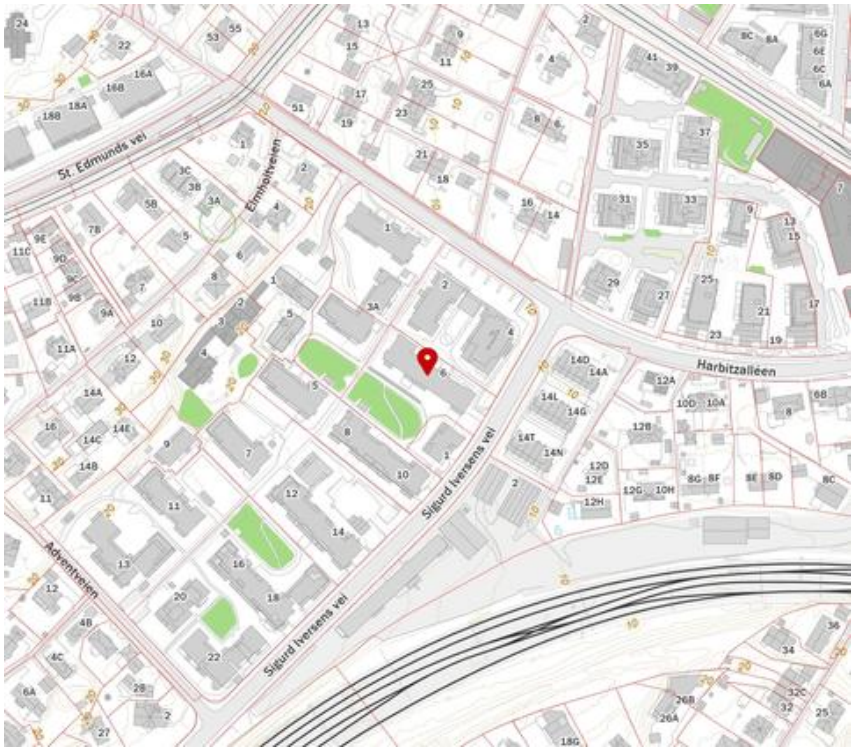
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— 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

Elmholt allé 6, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 30, bnr. 334, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1366 **Eiendomsverdi ref nr:** AL1822

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

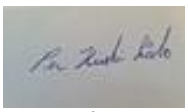
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

post@lache.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En velholdt og godt vedlikeholdt bolig, med nytt kjøkken og nye overflater. Noen av kontrollpunktene på badet får tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Ytterdørene er i treverk og én er brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er lagt nye impregnerte bord på terrassen i år 2026.
Det er ca. 96cm fra topp rekkverk til borddekke og 103cm fra topp rekkverk til fliser som ligger under. Fra topp rekkverk til bakkenivå er det ca. 9,2meter, dermed er rekkverkshøyden innenfor gjeldende forskrifter.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis. Det er lagt ny parkett i rom og det er lagt fliser i entre.
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.
Det er elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten men det er mulig å koble, jfr boligsameiet.
Gulvet i kjelleren er av betong og veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bod i felles arealet, det er derfor ikke vurdert Tg.
Innvendig trapp er av betong. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendige dører er malte, glatte dører. De er folierte i år 2025/26
Det er monter varmekabler i entre/garderobe i år 2025.
Øvrig oppvarming er med panel ovner

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Levetiden på membraen er oversteget og det må påregnes å renovere badet, når er usikkert.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet men det er mulig det finns i boligsameiet.
Mikrosement på vegger, duk i tak.
Gulvet er utført i mikrosement materiale, med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Rundt sluk er det ikke i henhold til datidens krav om fall lokalt, fall rundt sluk med en omkrets på 80 cm, med fall 1:50.
Eier opplyser at det ligger fliser under den påførte mikrosementen.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.
Våtrommet har innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. I veggen i tilstøtende garderobe er det luke til stoppekran på 10x10 cm hvor måltakingen ble utført. Måleresultatet var 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Ikea og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er ikke montert komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er byttet nytt i år 2025.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er byttet rør i fobindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventiler i vegger.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i skap på konto/soverom. Tanken er ikke merket med årstall og eier kjenner ikke til hvor gammel den er da det er samme tanken som var montert på tidligere kjøkken.
Det antas at el er tilkoblet i boks og ikke stikkontakt da dette er lagt opp i år 2026 men det er ikke mulig å se slik tanken er passert i forhold til ledninger.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det er utført elektriske arbeider av installatør Øivind Hoen med egenerklæring datert 18.03.2026. Byttet stikkontakter stue/kjøkken, soverom, kontor/soverom. Varmekabler garderobe/gang.
SG Elektriske AS: bad, kobling av 6 stk. downlights og speil, med egen erklæring
Det er montert røykvarsler i stue/kjøkken, 6 kgs brannslukker plassert i garderobe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

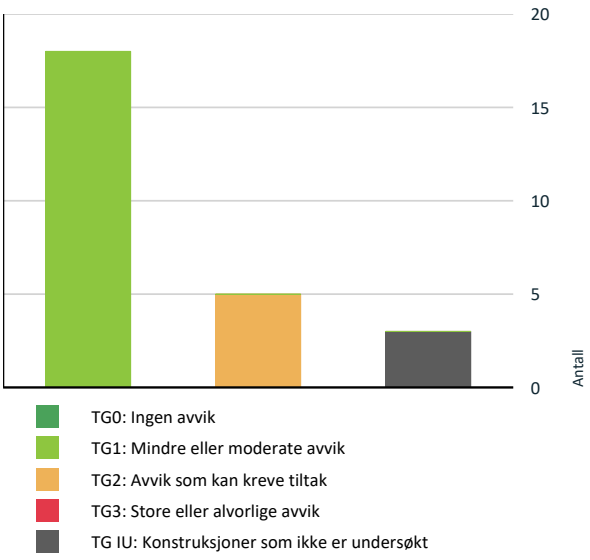
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkknet er flyttet så det er blitt mulig og bygge et nytt soverom mellom kjøkken og yttervegg mot nord.

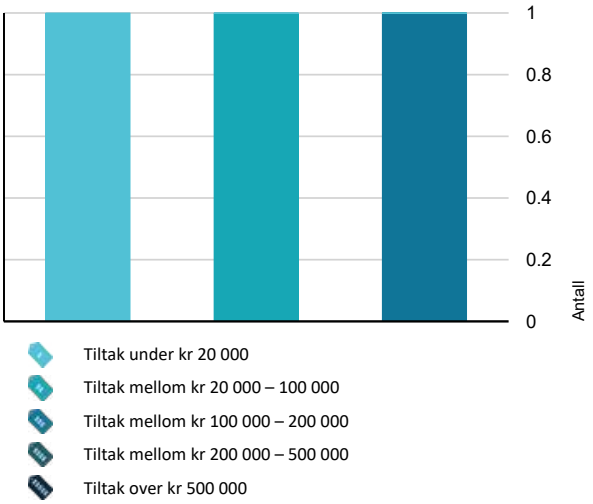
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Standard
Normalt god standard

Vedlikehold
Leiheten er pusset opp siste år, med nytt bad

Tilbygg / modernisering		
2025	Oppussing	Pusset opp overflater vegger/tak/parkett og kjøkken innredning.
2026	Oppussing	Baderom med nye overflater gulv/vegg, med mikrosement og ny innredning. Garderobe i entre og soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er i treverk og én er brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG IU Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er lagt nye impregnerte bord på terrassen i år 2026.
Det er ca. 96cm fra topp rekkverk til borddekke og 103cm fra topp rekkverk til fliser som ligger under. Fra topp rekkverk til bakkenivå er det ca. 9,2meter, dermed er rekkverkshøyden innenfor gjeldende forskrifter. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett og flis. Det er lagt ny parkett i rom og det er lagt fliser i entre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten men det er mulig å koble, jfr boligsameiet.

Tilstandsrapport

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjelleren er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bod i felles arealet, det er derfor ikke vurdert Tg.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er av betong. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. De er folierte i år 2025/26

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er monter varmekabler i entre/garderobe i år 2025.
Øvrig oppvarming er med panel ovner

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Levetiden på membraen er oversteget og det må påregnes å renovere badet, når er usikkert.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at våtrommet fungerer tilfredsstillende i dag.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet men det er mulig det finns i boligsameiet.

Vurdering av avvik:

• Manglende framlagt dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på vegger, duk i tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i mikrosement materiale, med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Rundt sluk er det ikke i henhold til datidens krav om fall lokalt, fall rundt sluk med en omkrets på 80 cm, med fall 1:50.
Eier opplyser at det ligger fliser under den påførte mikrosementen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• For å sikre avrenning til sluk anbefales det å benytte dusjkabinett.

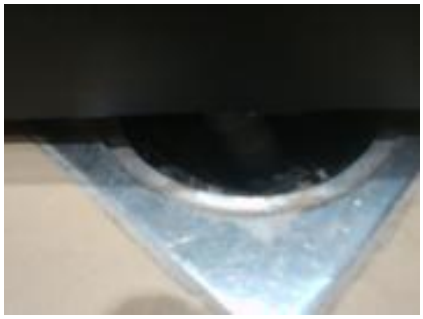
• Mabraen har passert forventet levetid. Ved ønske om og benytte bade vider i dagens tilsaand så ambefales det og fremdeles bennytte dusjkabbinet i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk med avløpsrør fra dusjkabbinet.



Sluk ligger idelhvis under dusjkabbinet med grei tilgang.

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



4.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. I veggen i tilstøtende garderobe er det luke til stoppekran på 10x10 cm hvor måltakingen ble utført. Måleresultatet var 7.



Inspeksjonsluke i vegg til badet, plassert i garderobe.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Ikea og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er ikke montert komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Vannstopper system plassert i kjøkken skap.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



Avtrekk går opp i felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er byttet nytt i år 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vannrør av kobber og plast i kjøkken nytt i forbindelse med nytt kjøkken.



Rør i baderom kobber og stål. Nytt i forbindelse med oppgraderingf av baderom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er byttet rør i fobindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i skap på konto/soverom. Tanken er ikke merket med årstall og eier kjenner ikke til hvor gammel den er da det er samme tanken som var montert på tidligere kjøkken. Det antas at el er tilkoblet i boks og ikke stikkontakt da dette er lagt opp i år 2026 men det er ikke mulig å se slik tanken er passert i forhold til ledninger.



Produkt info på tanken.



Vann og strøm tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det er utført elektriske arbeider av installatør Øivind Hoen med egenerklæring datert 18.03.2026. Byttet stikkontakter stue/kjøkken, soverom, kontor/soverom. Varmekabler garderobe/gang.
SG Elektriske AS: bad, kobling av 6 stk. downlights og speil, med egen erklæring





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i stue/kjøkken, 6 kgs brannslukker plassert i garderobe.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	53	7		60	10
SUM	**53**	**7**			**10**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod på terrasse, bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkknet er flyttet så det er blitt mulig og bygge et nytt soverom mellom kjøkken og yttervegg mot nord.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget vegg til soverom, nytt el-anlegg og rør anlegg i deler av leiligheten i forbindelse med ombyggingen.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	May-Lene Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	334		22	3078 m²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant

Adresse
Elmholt allé 6

Hjemmelshaver
Iversen May-Lene

Kommentar
Felleskostnader er oppgitt til 2.967,-/mnd pr 20.08.26

Boligselskap
Elmholt Boligsameie V

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
983611958

Felles formue
Kr. 35 187 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 66 194 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Skøyen med gangavstand til forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 3078m2, opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6595550			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

May-lene Iversen	9578-5999-4-1727090	2026-09-02 19:17:20

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0250/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elmholt allé 6, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
May-Lene Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6595550
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt mikrosement oppå gamle fliser (egeninnsats) Montert nytt dusjkabinett (egeninnsats) Montert servantbenk med vask/kran (rørlegger: God Rørservice AS) Byttet toalett (rørlegger: God Rørservice AS) Montert strekktak (egeninnsats) Installert spotter i tak og montert speil med lys, inkludert bryter og kobling til speil (elektriker: SG Elektriker AS) Utført 2026

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Øivind Hoen (enk) Arbeidets beskrivelse: El. installasjoner ifbm flytting av kjøkken Kursopplegg for komfyr, oppvaskmaskin, v.v.bereder og stikkontakter over benk Byttet brytere/stikkontakter fra hvitt til sort samt el. opplegg Installasjon av varmekabel Millimatte 150 600W i garderobe/gang inkl. termostat Microtemp MTc4 4 - veis stikkontakt stue, bryter soverom og arbeidsrom/kontor

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Vøyenenga Rør AS Arbeidets beskrivelse: Diverse rørleggerarbeid ifb flytting av kjøkken/varmtvannsbereder. Firmaets navn: Asker Rørleggerbedrift AS Arbeidets beskrivelse: Waterguard/aquastop installert på kjøkken og koblet til vask.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Endre fra 2-roms til 3-roms. Ikke søknadspliktig da arealet allerede var godkjent for varig opphold. Dette er bekreftet hos plan og bygningsetaten.

---

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: Ventilasjonsanlegg kontrollert av borettslag i 2026

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda: - Lagt nytt tregulv oppå flis Soverom: - Lagt parkettgulv - Sparklet og malt vegger - Malt tak - Montert ny garderobe Gjesterom: - Lagt parkettgulv - Malt vegger - Malt tak - Bygget kanal/nisje og skap til varmvannsbereder - Byttet dør - Montert garderobehylle, skrivebordspult og vegghylle Gang: - Lagt varmekabler og montert termostat (Utført av elektrikerfirma: Øyvind Hoen) - Lagt fliser - Sparklet og malt vegg/døråpning - Montert ny garderobeløsning - Installert Yale Doorman på ytterdør Kjøkken/stue: - Satt opp to innervegger i stue/kjøkken for å skille av nytt gjesterom. (Utført av snekkerfirma: Snekkerfirma Tor Eivind Hagen AS) - Lagt parkettgulv - Sparklet og malt vegger - Malt tak - Ny panelovn stue - Nye hvitevarer og kjøkkenvifte kjøkken (kombi kjøleskap/frys, platetopp, innbyggingsovn, oppvaskmaskin, - Nytt kjøkken med benkeplate i tre - Flyttet dør soverom nærmere yttervegg - Foliert innerdører svarte (unntatt verandadør) Arbeider utført 2025

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takstrapport, evt også salgsrapport fra 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det bygges ny t-banestopp på Skøyen.

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: 36-0250/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
May-lene Iversen	**2026-09-02**

Identifikasjon

May-lene Iversen

Signicat

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



Adresse	
Elmholt allé 6, 0275 OSLO	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81190607**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0406**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
201,60

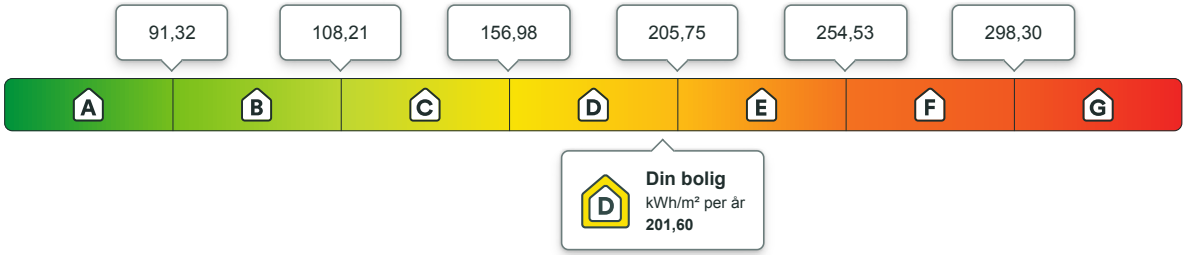
Elmholt allé 6, 0275 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 684,99	**201,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Elmholt allé 6, 0275 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Elmholt allé 6, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0250/26 . Vår ref.: 5259-1-22 Dato: 20.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Boligsameie V
Organisasjonsnr:	983611958
Seksjonseier:	Iversen, May-Lene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Elmholt Alle 6, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	30
Bnr.	334

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6595550.
- 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.

Innkreving for internett øker med kr 49 fra 01.09.2026
Garasjeplass følger seksjonen ved salg. Mnd. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 334 ,ideell 1/35 andel av snr 28). P-bevis benyttes ved parkering. Erverver plikter å fylle ut egenerklæringsskjema for kontroll av det elektriske anlegget. Skjemaet ligger bak vedtektene og skal leveres med signert underskrift til styret. Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, tlf 63 89 59 20. Ferdig bestillingsmal ligger på www.servicegruppen.no. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Lån ble tatt opp i 2024 og felleskostnadene økte høsten 2024 for utskitftning av vinduer. Kontakt styret for info om prosjektet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208024493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	405 865,00
Innfrielsesdato:	30.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208383981
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 958 766,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
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: 2 967,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 708,00	
Kabel-tv	259,00	308,00 fra 01.09.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	732,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 805,-
Annen formue:	35 187,-
Gjeld:	66 194,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208024493
Restsaldo:	11 229,78
Kapitalkostnader:	125,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208383981
Restsaldo:	54 178,29
Kapitalkostnader:	371,38
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 408,07,-, 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/Jan Mauritz Thoresen, e-post: elmholt5@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. 5259
ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

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:

24. mars 2026 kl. 19:00, Laboratoriet. Harbitzalléen 3, 0275 Oslo.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler - punkt 7
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

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

Styremedlem Wendy Klem er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5259 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning - 5259 Elmholt Boligsameie V.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 7

Endring av husordensregler - punkt 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende skal legges til husordensreglene punkt 7:

Risting av tepper skal skje på svalgang-siden av bygget. Vanning av planter på 2 og 3 etg skal skje med omtenksomhet, fordi 2 og 3 etg sine balkonger ikke har vannrenner.

Forslag til vedtak
Husordensreglene punkt 7 endres i henhold til saksbeskrivelsen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Bamble
- Wendy Klem

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

- Julie Røsholdt Risth

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

- Gøril Kjæreng
- Maria Scharffenberg

Styrets årsrapport

Årsberetning fa styret Elmholt Sameie V for 2025

Styrets sammensetning i 2025 var:

Jan M. Thoresen, leder

Wendy Klem, nestleder

Maria Scharffenberg, styremedlem

Morten Bamle varamedlem

Valgkomite: Hilde Haakonsen, Gørel Kjæreng

Styret har gjennomført 9 styremøter i løpet av året.

Styreleder har også deltatt på 2 fellesmøter med de andre sameiene.

I disse møtene har gjesteparkering ved EA 4 blitt tatt opp, uten at vi har kommet videre.

Styret vurderer juridiske grep.

Styret har gjennomført 2 HMS befaringer i 2025.

Norsk Brannvern har vært på befaring i leilighetene, med få anmerkninger.

Det ble også gått befaring i fellesområdene.

Dugnad ble gjennomført 13/5 med bra oppmøte. Ble avsluttet med pizza, og noe godt i glasset.

Vindus prosjektet ble avsluttet, og sluttsum stemte bra med tilbudet vi hadde fått.

Garasjevask ble gjennomført 26/6 etter en ukes utsettelse.

Garasjeporten ble påkjørt i sommer, og etter det har porten blitt tregere.

Styret har nå bedt om pris på ny motor, men styret har ikke gitt dette høy prioritet da porten fungerer.

Grunnen til forsinkelsen var tyveri, og hærverk på Ajour sin garasjevasker.

Vi har byttet internett leverandør, noe som gjorde at styret kunne redusere felleskostnadene med kr 54.- pr måned fra 1/1 2026.

Styret har utsatt prosjektet med utskifting av heis da tilbakemeldingene fra Motum etter inspeksjon er at dette ikke er kritisk.

Sameiets økonomi har vært god og stabil gjennom året, og sameiet hadde

1 240 479.- på «bok» pr 31/12- 2025.

For styret: Jan M Thoresen Styreleder.

ELMHOLT BOLIGSAMEIE V
ORG.NR. 983 611 958, KUNDENR. 5259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 373 648	1 270 230	1 377 000	1 354 980
Ladeinntekter elbil		20 818	16 640	35 000	20 000
Andre inntekter	3	30 953	30 169	31 000	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 425 419**	**1 317 039**	**1 443 000**	**1 405 980**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 935	-9 230	-4 000	-12 000
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	14	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-14 557	-5 892	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-70 606	-68 098	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-4 655	-4 370	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-276 092	-2 195 782	-207 000	-267 260
Forsikringer		-74 395	-69 172	-102 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-247 736	-226 883	-263 000	-256 000
Energi/fyring	10	-48 406	-40 538	-59 000	-59 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 714	-157 639	-91 000	-87 000
Andre driftskostnader	11	-209 986	-210 548	-220 000	-227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 081 082**	**-3 017 152**	**-1 066 000**	**-1 115 260**
DRIFTSRESULTAT		**344 337**	**-1 700 112**	**377 000**	**290 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 058	21 399	0	0
Finanskostnader	13	-173 726	-94 821	-178 000	-161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-147 668**	**-73 422**	**-178 000**	**-161 000**
ÅRSRESULTAT		**196 669**	**-1 773 534**	**199 000**	**129 720**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	196 669	0
Fra opptjent egenkapital	0	-458 906
Udekket tap	0	-1 314 628

ELMHOLT BOLIGSAMEIE V
ORG.NR. 983 611 958, KUNDENR. 5259

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	34 600	38 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 600**	**38 600**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	710
Forskuddsbetalte kostnader		1 704	1 695
Andre kortsiktige fordringer	15	21 225	18 006
Driftskonto OBOS-banken		282 598	699 088
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 236	0
Sparekonto OBOS-banken		967 973	493 469
SUM OMLØPSMIDLER		**1 275 806**	**1 212 968**
SUM EIENDELER		**1 310 406**	**1 251 568**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-1 117 959	-1 314 628
SUM EGENKAPITAL		**-1 117 959**	**-1 314 628**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 393 039	2 436 272
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 393 039**	**2 436 272**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 397	12 582
Leverandørgjeld		11 098	116 364
Skyldige offentlige avgifter	18	2 941	0
Påløpte renter		891	978
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35 327**	**129 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 310 406**	**1 251 568**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Elmholt Boligsameie V

Jan Mauritz Thoresen /s/ Wendy Remonde Klem /s/
Maria Christine Scharffenberg /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 174 980
Kabel-tv	105 168
Garasje	93 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 373 648**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Plassleie på tak, basestasjon	30 953
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 953**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 935**

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-14 557
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 557**

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 655
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 655**

NOTE 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
VD Montasje AS	-154 981
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-154 981**
Drift/vedlikehold bygninger	-12 447
Drift/vedlikehold VVS	-45 500
Drift/vedlikehold elektro	-26 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 395
Kostnader dugnader	-13 303
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-276 092**

NOTE 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-174 549
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-72 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-247 736**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-48 406
SUM ENERGI / FYRING	**-48 406**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 914
Vaktmestertjenester	-106 936
Vakthold	-46 836
Renhold ved firmaer	-47 150
Andre driftskostnader	-433
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 843
Velferdskostnader	-575

Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-209 986**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 504
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
SUM FINANSINNTEKTER	**26 058**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån hos OBOS-banken	-31 536
Renter og gebyr på lån hos OBOS-banken	-142 190
SUM FINANSKOSTNADER	**-173 726**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	50 000	
Avskrevet tidligere	-25 400	
Avskrevet i år	-2 000	
		22 600
Innskudd garasje		
Tilgang 2006	50 000	
Avskrevet tidligere	-36 000	
Avskrevet i år	-2 000	
		12 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**34 600**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-4 000**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lading elbil 2025	20 818
Annen kortsiktig gjeld	407
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 225**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	56 192	
Nedbetalt i år	23 231	
		-420 577
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 536	
Nedbetalt i år	20 002	
		-1 972 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 393 039**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 236
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 941**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT BOLIGSAMEIE V.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 85HJ7-LDMNO-57FGS-ELUA0-PS84C-41OWW

PENNEO

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
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 85HJ7-LDMNO-57FGS-ELUA0-PS84C-410WW

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 24.03.26
Selskapsnummer: 5259 **Selskapsnavn:** ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

Organisasjonsnummer: 983611958
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 19:00, Laboratoriet. Harbitzalléen 3, 0275 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Styremedlem Wendy Klem 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 protokollvitne foreslås Kari Tandberg Johansen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensregler - punkt 7

Følgende skal legges til husordensreglene punkt 7:

Risting av tepper skal skje på svalgang-siden av bygget. Vanning av planter på 2 og 3 etg skal skje med omtenksomhet, fordi 2 og 3 etg sine balkonger ikke har vannrenner.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene punkt 7 endres i henhold til saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Bamble
Wendy Klem

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Bamble
Wendy Klem

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Røsholdt Risth

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Julie Røsholdt Risth

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøril Kjæreng
Maria Scharffenberg

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gøril Kjæreng
Maria Scharffenberg

VEDTEKTER
for
ELMHOLT BOLIGSAMEIE V

Endret på ordinært årsmøte 03.04.03, 25.03.04, 05.04.05. 15.10.2012, 21.03.2013, 13.03.2014, 09.03.2015, 07.03.2016, 19.05.2020, 12.03.2021 og 21.03.2023.
Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 27.02.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.03.2016

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 30 bnr 334 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten kan kun benyttes til beboelse.

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

”For seksjon 14, 21 og 28 (etter opprinnelig seksjonsnummer i kjøpekontrakten) gjelder alene disposisjonsrett til areal tilknyttet balkong (svalgang). Alle kostnader forbundet med arbeider, herunder ferdigstillelse bæres av seksjonseier.

Dersom seksjon 14, 20 og 27 (tidligere 28) benytter sin disposisjonsrett til areal tilknyttet svalgang, må den enkelte reseksjonere. En reseksjonering må fremsettes årsmøtet. Seksjonseieren vil måtte dekke alle kostnader ved reseksjoneringen, samt øvrige formelle kostnader som tinglysning.

Enhver seksjonseier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret og forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eiere av sameiets garasjeplasser, både interne og eksterne eiere, skal ved utleie av sin garasjeplass tilby utleie til sameiets beboere før eksterne leietakere får tilbudet. Slik forespørsel skal gå til sameiets styre som videreformidler tilbudet. Markedspris skal gjelde ved tilbudet til beboerne.
Med beboere menes i denne sammenheng både seksjonseiere som bor i blokken og Leietakere

Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet, og er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader leietager skulle påføre fellesområder eller fellesarealer.

§ 4. RETT TIL BRUK AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

4-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel, da hekker er sameiets ansvar og står på sameiets fellesarealer.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4-2 Enerett til bruk av bestemte deler av fellesområdene

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

Seksjonseiere til seksjonene på grunnplan (seksjonene 1 – 7) har enerett til bruk av den del av Sameiets utendørs fellesområde på sørvestsiden av bygget (mot atriet) som

ligger inntil seksjonens yttervegg, i hele seksjonens bredde (mellom midtlinjene til tilgrensende seksjoner) frem til nærmeste avgrensning mot Sameiets øvrige fellesområde som hekk, vei, mur, gjerde, plen eller liknende eller til naboeiendom. Seksjon 1 har i tillegg enerettsområde mot nord-vest med tilsvarende avgrensning.

Det vises til sameiets utomhusplan som følger disse vedtektene.

Seksjonseier kan fritt beplante enerettsområdet. Beplantningen skal fremstå slik at det ikke er dominerende, til sjenanse eller hinder for andre. Områdets helhetsinntrykk skal ivaretas. Høye eller større planter / installasjoner skal forhåndsgodkjennes av styret.

Seksjonseier har ansvaret for og bærer kostnadene knyttet til anskaffelser og skjøtsel av enerettsområdet.

Seksjonseier kan ikke sette opp permanent installasjon på enerettsområdet.

Tilgrensende seksjonseiere kan bli enige om delingshekk eller beplantning mellom de respektive enerettsområder. Type og høyde på slik hekk eller beplantning må ligge innenfor regler fastsatt av styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

I henhold til Internkontrollforskriften – Helse, miljø og sikkerhet, har styret i boligselskap ansvar for kontroll av seksjonenes elektriske anlegg. Den enkelte seksjonseier plikter derfor å fylle ut egenerklæringsskjema for kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten. Skjemaet skal presenteres erverver av seksjonen ved overdragelse, sammen med selskapets vedtekter, og signert original sendes styret for arkivering. Ellers følges egenkontrollen av det elektriske anlegget i boenheten opp av styret hvert femte år, med første gangs gjennomføring i 2003.

§ 6. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

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

(2) 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.

(3) Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Seksjonseier kan for egen regning anskaffe en ladeboks med strømmåler av en type som Styret har utpekt; levert og installert fra den elektroinstallatør Styret har utpekt.

§ 7. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

7-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal tilstrebe å holde balkonger fri for is og snø.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Med virkning fra 03.04.2003 plikter alle som legger fliser på terrassen å legge membran mellom flisene og sementdekket. Dette må gjøres for å unngå fukt mot sementdekket som ellers kan medføre skader i sementen.

(13) Ved bruk av sameiets forsikring kan styret pålegge den enkelte seksjonseier å dekke hele eller deler av forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8. FELLESKOSTNADER, PANTSIKKERHET OG HEFTELSESFORM

8-1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8-2 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.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:
- en leder som velges særskilt
- to styremedlemmer
- ett varamedlem

Tjenestetiden for alle er to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Sameiet skal ha en valgkomitè som skal bestå av to medlemmer. Tjenestetiden for begge er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 11. ÅRSMØTET

11– 1 Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne en frist for innkomne saker til årsmøtet, og om dato møtet avholdes.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig pr post eller elektronisk og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

11-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-4 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

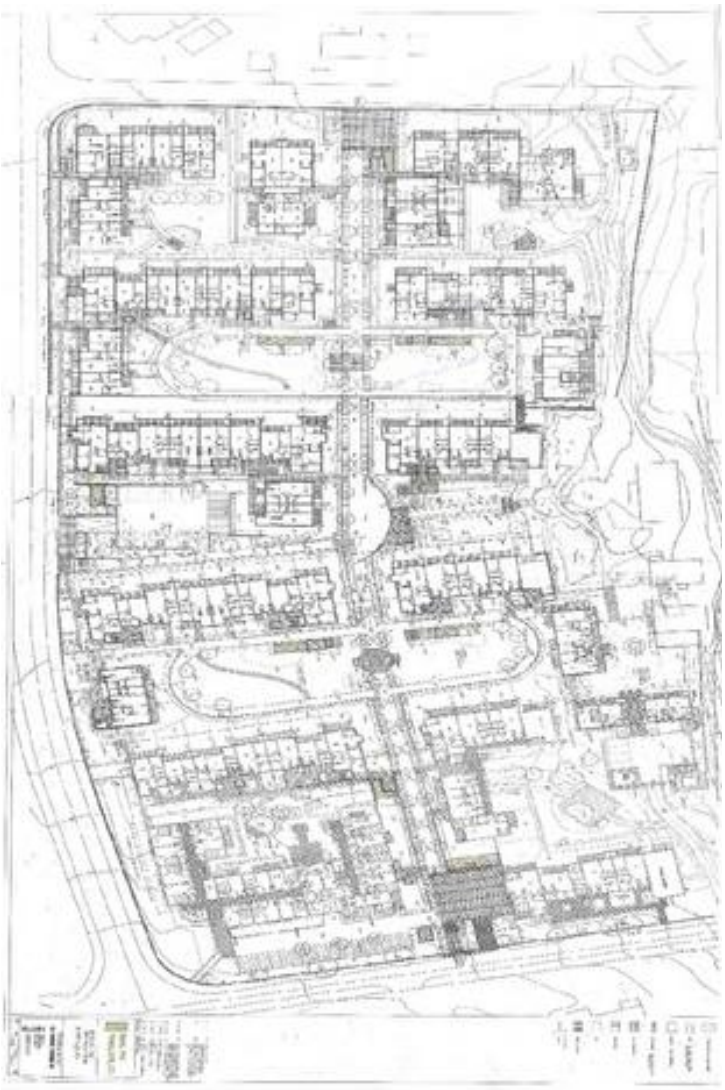
§ 12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Elmholt V Boligsameie

Oversikt over leiligheter, parkeringsplasser og boder

Leilighet	H-nr	P-plass	Bod
1	H0107	19	1
2	H0106	18	2
3	H0105	17	3
4	H0104	2	4
5	H0103	24	5
6	H0102	25	6
7	H0101	26	7
8	H0207	16	8
9	H0206	15	9
10	H0205	14	10
11	H0204	5	11
12	H0203	4	12
13	H0202	3	13
14	H0201	10	14
15	H0307	29	15
16	H0306	35	16
17	H0305	34	17
18	H0304	9	18
19	H0303	8	19
20	H0301	7	20
29	H0302	6	21
21	H0407	33	22
22	H0406	32	23
23	H0405	31	24
24	H0404	30	25
25	H0403	13	26
26	H0402	12	27
27	H0401	11	28



HUSORDENSREGLER

FOR ELMHOLT BOLISAMEIE V

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 21.05.1997.

Senere endret på sameiermøte 21.04 2009, 21.03.2013, 12.03.2021, 15.03.2022 og 13.03.2025.

1. Fellesarealene utendørs og innendørs må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander slik et det er til sjenanse eller hinder for beboerne. Sykler tilhørende beboerne skal plasseres i garasjen. Det lille sykkelstativet på bakkeplan er for gjester.

2. Enhver forurensning av fellesområdene i og rundt bygningene er ikke tillatt. Avfall skal emballeres, søppelposene skal knytes godt igjen og legges i søppelbeholderne. Avfall skal ikke oppbevares utenfor inngangsdørene. Renovasjonsetatens pålegg om kildesortering av husholdningsavfall, farlig avfall og hageavfall skal følges. Hageavfall fylles i gjennomsiktige plastsekker og settes i alleen.

3. Enhver må feie/støvsuge svalgangen utenfor egen leilighet.

4. Inngangsdører til bodgangene og garasjen skal alltid holdes låst. Garasjeåpner skal ikke oppbevares i bilen.

   Alle boddører skal være låst.

5. Plakater og oppslag skal kun henges opp på oppslagstavlen ved heisen i første etasje.

6. Det skal vises aktsomhet ved bruk av musikkanlegg o.l. for ikke å forstyrre naboene. Dette gjelder også ute på terrassene/ balkongene. Mellom kl 23:00 og kl 08:00 skal det tas særlige hensyn for ikke å forstyrre naboene. Maskinvask av tøy bør unngås nattestid.

7. Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. over rekkverk. Risting av tepper skal skje på svalgang-siden av bygget. Det er ikke tillatt å henge

blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverkene. Vanning av planter på 2 og 3 etg skal skje med omtenksomhet, fordi 2 og 3 etg sine balkonger ikke har vannrenner.

8. Styret gjør oppmerksom på at man bør være varsom med grilling på terrassene/balkongene, da dette lett kan føre til sjenerende røyk hos naboene. Det skal ikke benyttes kullgrill.

9. Røyking på terrassene/balkongene må begrenses for ikke å sjenere naboene.

10. Fotballsparking er ikke tillatt i fellesarealene.

11. Ved anskaffelse av markise, skal type og fargevalg godkjennes av styret.

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

Styret skal sørge for at husordensreglene overholdes.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Tollbugata 25

0157 OSLO

Afdal, Øystein
Brusetfaret 44 D

1364 HVALSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940070272	96/2985

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	06. februar 1996

Arbeidssted : 030/0006 Sigurd Iversens vei 1
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugata 25, 0157 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK, BYGGETRINN 5, HUS M

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.01.97.**

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ansvarshavende må sende inn manglende rapporter (etter 18.08.95), samt redegjørelse for grunnforhold, taktekking, plassering av sportsboder og parkeringsplasser.
2. Utomhusplanen må ferdigstilles.
3. Forskriftsmessig husnr. og henvisningsskilt må oppsettes.
4. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
5. Beliggenheten må kontrolleres.
6. A-60 port må oppsettes i garasjen. porten skal ha slagdør.
7. Boder må ventileres og ha B-30 dør.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

For Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Øvre Slotts gate 7

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940070272	96/6271

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Hanche-Olsen	30. januar 1996

Arbeidssted : 030/0006 Sigurd Iversens vei 1
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugata 25, 0157 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK, BYGGETRINN 5, HUS M

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6 til 11 samt brev av 17.01.96 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1 til 5 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-10-2011**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199403798 - 26**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Elmholt allé 6

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

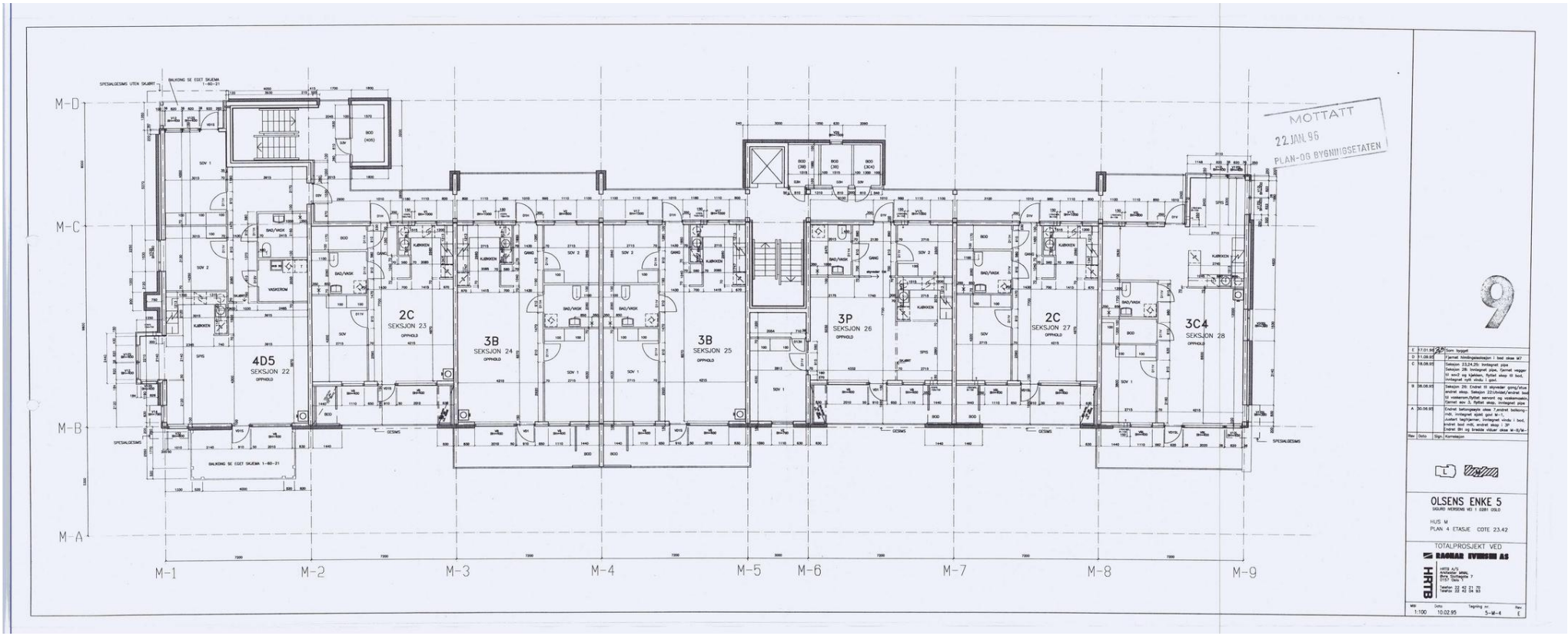
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


M-D
M-C
M-B
M-A
M-1
M-2
M-3
M-4
M-5
M-6
M-7
M-8
M-9
4D5
SEKSJON 22
2C
SEKSJON 23
3B
SEKSJON 24
3B
SEKSJON 25
3P
SEKSJON 26
2C
SEKSJON 27
3C4
SEKSJON 28
MOTTATT
22 JAN 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
9
OLSENS ENKE 5
SIGURD NERSENS VEI 1 0281 OSLO
HUS M
PLAN 4 ETASJE COTE 23.42
TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN AS
HTTB A/S
1:100
10.02.95
5-M-4

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.12.2024
	202459368 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	ELMHOLT ALLÉ 6	Eiendom:	30/334/0/0
Tiltakshaver:	ELMHOLT BOLIGSAMEIE V	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Elmholt allé 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører, mottatt 28.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459368			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader	A3300	03.06.2024	1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.11.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet,

jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ELMHOLT BOLIGSAMEIE V, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

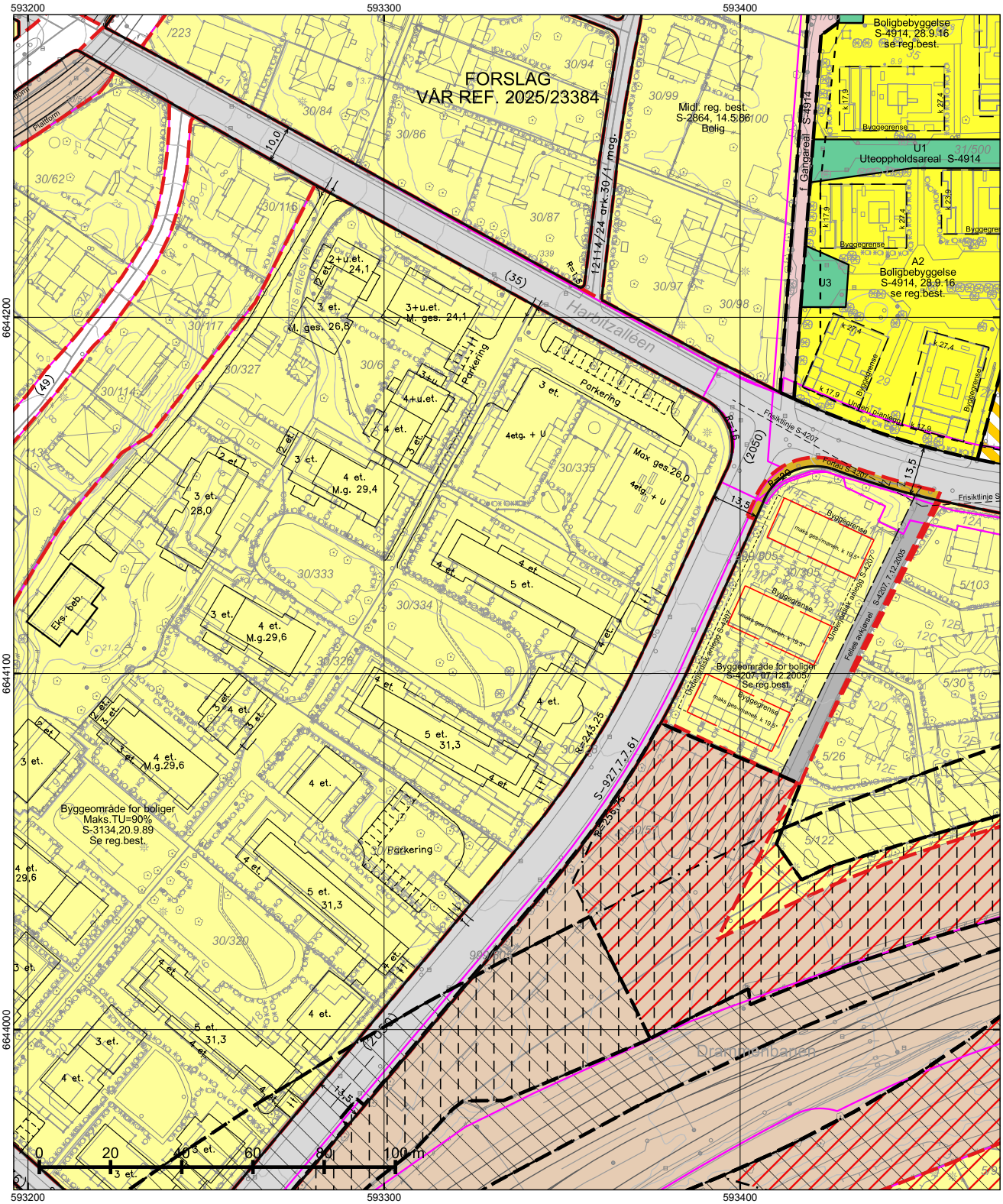
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161911/ 86538321
Adresse: Elmholt allé 6
Gnr/Bnr: 30/334

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

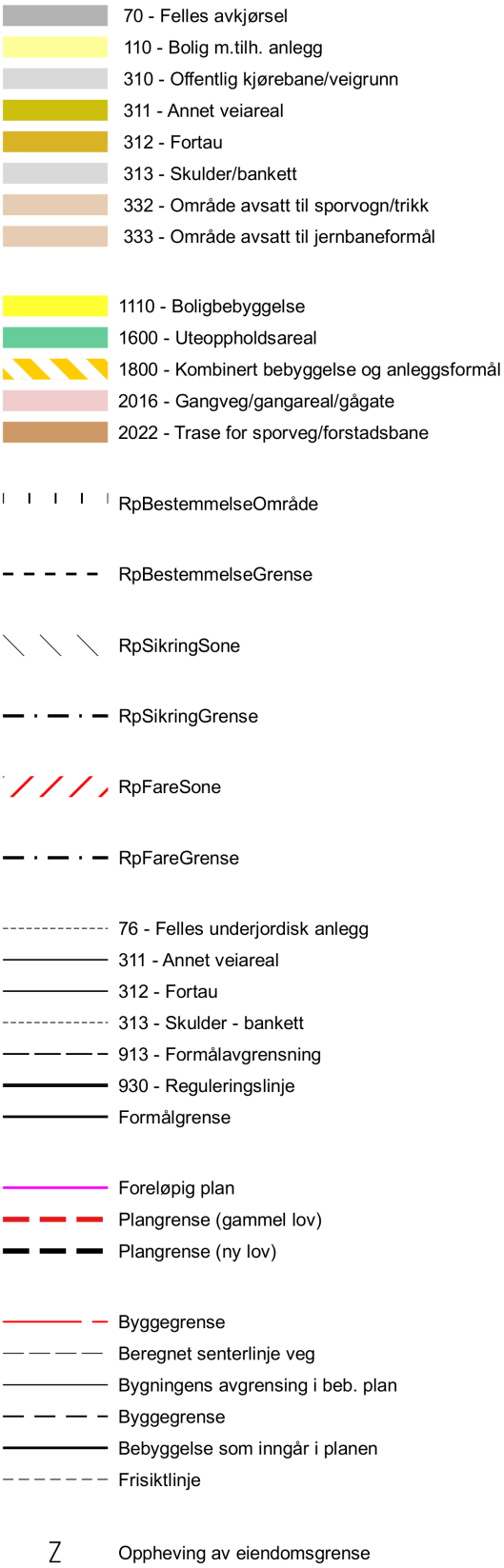
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

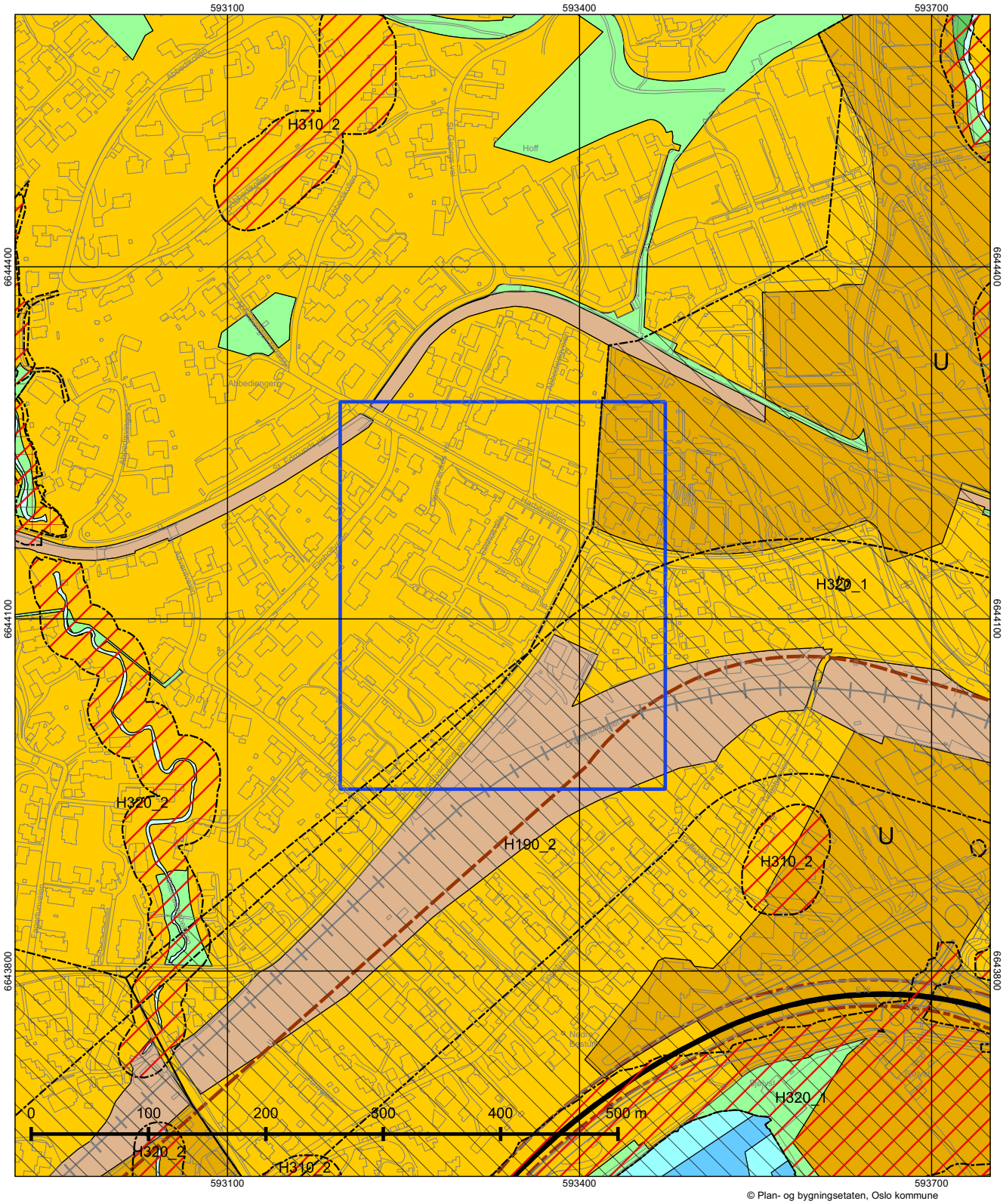
PlottID/Best.nr: 161911/ 86538321
Adresse: Elmholt allé 6
Gnr/Bnr: 30/334
Deres ref.:
Kommentar:

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: 20.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161911/86538321
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538321
Deres ref: 9418649

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 30, BNR. 334.

Vi viser til bestilling av 20.08.2026 for eiendom gnr. 30, bnr. 334.

GNR. 30 BNR. 334

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.02.1996.

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

3078 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

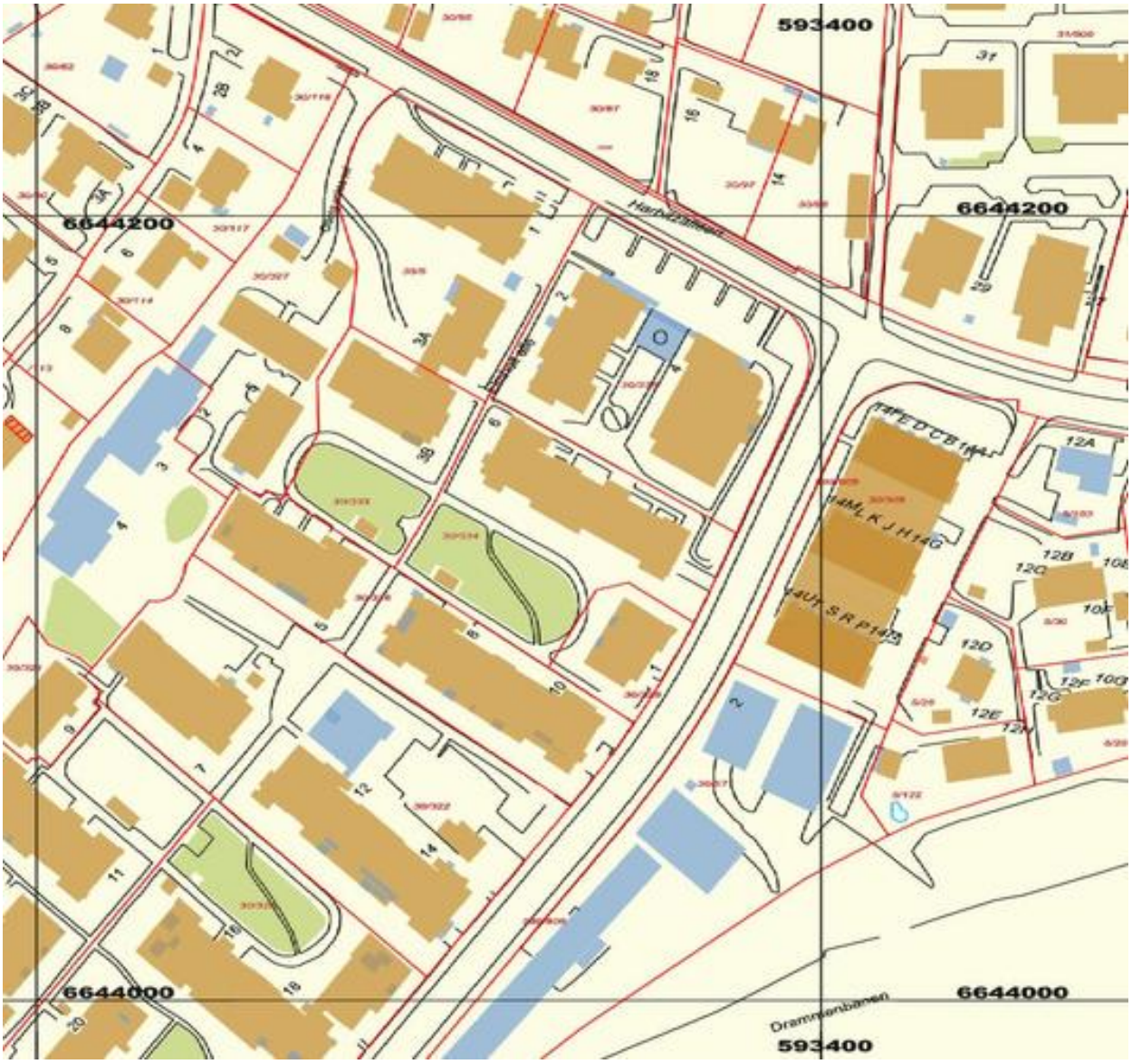
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



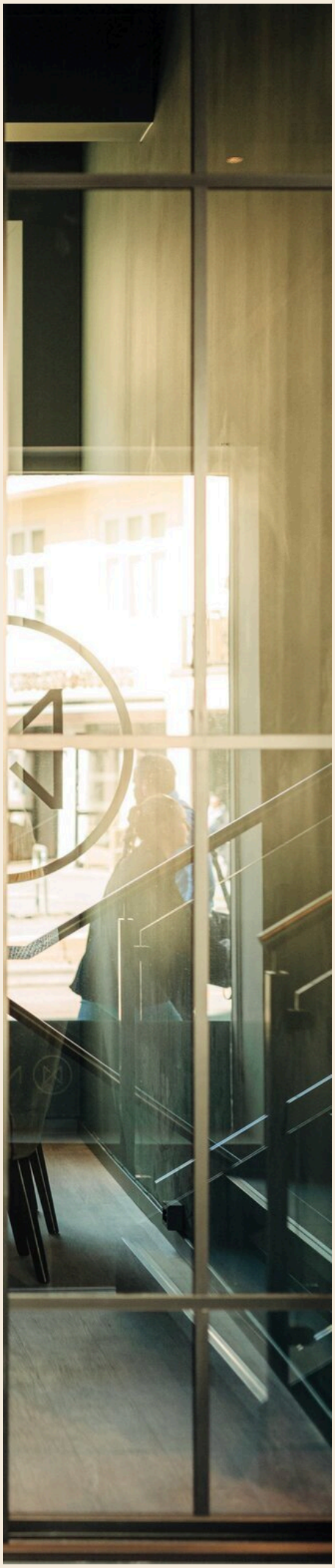
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0250/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elmholt allé 6 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 334, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 30, bnr 334, snr 28 (ideell andel 1/35) 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:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150