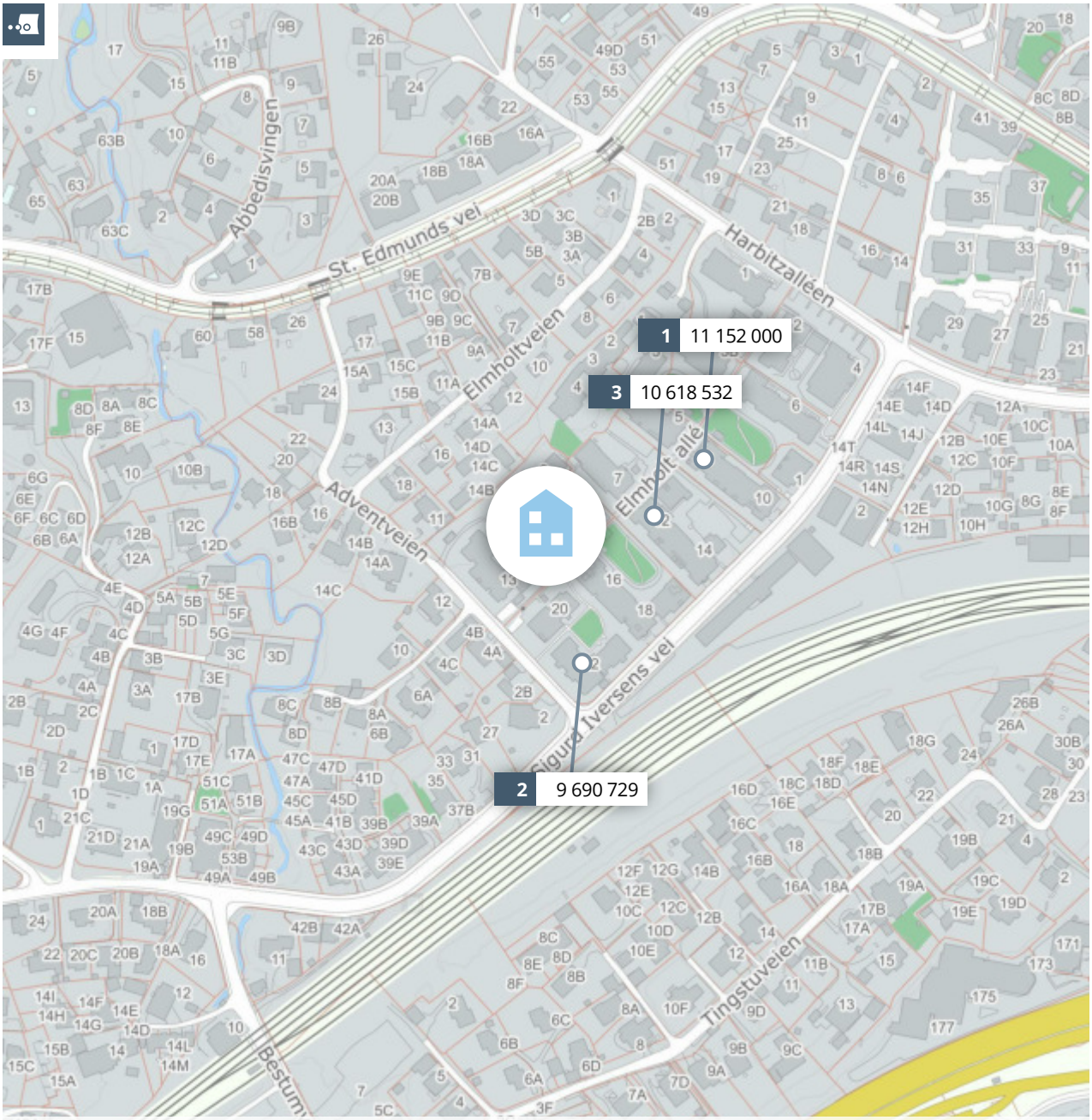
ELMHOLT ALLÉ 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglerbrev
Innkalling til ekstraordinært årsmøte
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Boligblokk - Ferdigattest - 2001
Boligblokk Byggetrinn 1 - Plan 1. Etasje - 1993
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-3134
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ELMHOLT ALLÉ 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elmholt allé 11, 0275 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 30 BNR 319 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	7 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	4 448
Formue	10 724
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elmholt allé 8 111 m²	1995	1. etg	3 sov	05.09.2023	10 790 000	**11 100 000**	52 000	11 152 000	**100 468**
2	Elmholt allé 22 109 m²	1994	3. etg	3 sov	15.10.2024	9 700 000	**9 620 000**	70 729	9 690 729	**88 906**
3	Elmholt allé 12 105 m²	1995	3. etg	3 sov	13.12.2024	10 950 000	**10 555 000**	63 532	10 618 532	**101 129**

Velkommen til Elmholt allé 11. En lys og innbydende 4-roms selveierleilighet med markterrasse og egen hage. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med store vindusflater, tre gode soverom og moderne standard. Her bor du sentralt, men tilbaketrukket, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Parkering i lukket garasjeanlegg

- Stor markterrasse på 15 kvm med tilhørende hage

- Eget pent opparbeiet inngangsparti

- Frodige fellesareal med bl.a lekeplasser

- Romslig stue med store vindusflater

- Kjøkken oppgradert i 2022

- Bad fra 2013

- Gode oppbevaringsmuligheter i tre boder

- Felles sykkelbod

- God intern beliggenhet

- Barnevennlig

- Kort gangavstand til Harbitz Torg, Karenslyst allé og Skøyen stasjon

Dyve og Partnere AS 20.04.2025

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2021	22.06.2021	15.09.2021	8 250 000	8 800 000	0	8 800 000	
19.08.2014	27.08.2014	12.11.2014	5 400 000	5 250 000	3 130	5 253 130	
07.04.2010	19.04.2010	07.07.2010	4 500 000	4 375 000	-	4 375 000	
14.07.2000		14.07.2000	-	2 650 000	-	2 650 000	
22.09.1994		22.09.1994	-	20 000	-	20 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 628 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

9.6M
9.1M
8 800 000 Salgspris i snitt
8 231 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 970 Hoff nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 604 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

100 000 Elmholt allé 11 Totalpris 9 500 000

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Elmholt Alle 11
0275 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/12/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 319
Hjemmelshaver:	Ingrid Frogner Skår / Simen Edsjø Kalnæs
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994
Tomt:	5429 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Simen Edsjø Kalnæs
Befaringsdato:	10.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten består av tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier til oppgangene og øvrige blokker.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller/garasjeanlegg. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Fasaden er vekselsvis forblendet med teglstein og kledd med panel. Vinduer med 2-lags glass. Adkomst til leiligheten via svalganger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Overflatene ble malt og parketten slipt ned i 2021. Bruksmerker på overflatene må forventes med f eks hakk/merker og eldre opphengspunkter.
Badet ble pusset opp i 2013 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Dokumentasjon på utførelse foreligger.
Kjøkkeninnredning fra 2011 med generelt normal slitasje. Frontene har blitt skiftet ut av dagens eiere.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,41 m.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i vindfanget.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Hovedstoppekranen er montert på soverommet bak badet.
Sekundære stoppekraner på badet og på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste/oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og i vindfang.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2011: Nye vinduer og terrassedør.
2011: Kjøkkeninnredning.
2013: Badet ble pusset opp.
2015: Ny taktekking(gjelder ikke takterrasser).
2021: Overflatene i leiligheten ble malt opp.
2021: Parketten ble slipt.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
1. Etasje	95	2	0	15	92	3
SUM BYGNING	95	7	0	15	92	3
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bod, bad, omkledningsrom, vindfang og tre soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Utvendig bod: 2,3 kvm.
Kjellerbod, merket med nr 6B, leil nr 10: 5,1 kvm.

Leiligheten disponerer en garasjeplass(nr 10) i et lukket garasjeanlegg i kjelleren. Lader for el-bil er montert. Adkomst via trapp og heis.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som ikke er synlige på befaringsdatoen. Hjemmelshaver er pliktig til å opplyse om kjente feil og mangler som er skjult av inventar.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 10 mm på langs av rommene.
- Soverom m/omkledningsrom: 10 mm på langs av begge rom.
- Soverom v/stue: 5 mm.
- Soverom v/vindfang: mindre enn 5 mm.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene i NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Simen Edsjø Kalnæs.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/12/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013 med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje på overflatene og inventaret må forventes da badet er brukt.
Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte, styring via ventilatoren på kjøkkenet.
Tilstrekkelig luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader: Ventilen i «skilleveggen» ved dusjen har et merkbart trekk. Ventilen vendt mot naboen har ukjent funksjon da den går inn i en betongegg og har ikke et merkbart trekk.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble ikke påvist tendenser til bom i flis ved sporadisk sjekk eller tegn til større sprekkdannelser.
Fallforholdet ble målt til mellom 1:100 og 1:50 i retning av sluket i dusjen.
Fallforholdet på resterende gulv ble målt til 1:100 i retning av sluket utenfor dusjen. Membranoppkant på ca 12-13 mm ved dørterskelen(opp til nederste spiker som perforerer en evt membran).

Merknader: Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som tilstrekkelig, gitt at membranen er ført opp til underkant dørterskel.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2013 med tilhørende vannlås. Det ble observert en membran(sarnafil) og klemring i begge sluk. Dokumentasjon foreligger. Utførende firma var i 2013 en godkjent våtromsbedrift.
Hulltagning ble ikke utført da en inspeksjonluke for stoppekranen er plassert rett bak dusjen og denne kunne benyttes for fuktsøk. Åpningen er større enn minstekravet på 73 mm i forskrift.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.
Merk at membranen nærmer seg minimum forventet levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1994

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2011. Nye fronter ble montert i 2022.
Benkeplater av laminat, flislagt backsplash og slette fronter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til felles anlegg, villavent.
Integrerte hvitevarer. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Waterguard er montert og dagens modell ble montert i 2023.

Merknader: Generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.
Frontene ved siden av komfyren flasser emalje og en front har et dypt hakk i overflater.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje. Hele leiligheten ble malt opp i 2021. Soverom med omkledningsrom og soverommet ved vindfanget ble helsparklet i 2021. Parketten ble slipt ned i 2021.
Det ble ikke observert særlige tegn til støvkondens eller sprekkdannelser på overflatene. Parketten har generell bruksslitasje etter bruk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2011.
Inngangsdør fra 1994 med B-30 brannklassifisering. Balkongdør med 3-lags glass fra 2011.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Platting med adkomst fra stuen. Plattingen er kledd med impregnerte terrassebord og fremstår med normal slitasje med hensyn til plassering og alder. Grønske og sprekkdannelser forekommer stedvis.
Råte i treverket til rekkverket som vender mot soveromsvinduet.
Det er ikke et behov for et rekkverk da plattingen ligger på terreng.
Døren til boden har seget og subber mot karmen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994/2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten består av rør-i-rør(bad) og kobberrør(kjøkken) fra hhv 2013 og 1994. Fordelerskapet er plassert på badet og med tilhørende fordelerstammer. Et overløp er etablert i fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(grått/blankt deksel). Hovedstoppekranen er plassert på soverommet bak badet, samt sekundære stoppekraner i fordelerskapet og på kjøkkenet. Merk at stoppekranen til kaldtvannet i fordelerskapet er hard å vende og kronglete plassert. Irr forekommer på fordelerstammene, men ingen dryppmerker ble observert. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2011, plassert på kjøkkenet. Berederen er lekkasjesikret med en waterguard og sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. Strømtilførselen går via en stikkontakt og adapteret til waterguarden. Fast tilkobling var et krav i 2011 og utskiftning anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994

Det var rengjort i 2018

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles vifte i sameiet. Avtrekkspunkter er etablert på badet og på kjøkkenet via ventilatoren. Friskluftsventiler er montert på ytterveggene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft. Ventilen på badet som er vendt mot naboen har ukjent funksjon.
Ved utskiftning av ventilatoren så må det benyttes en ventilator uten motor(villavent).

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for el-anlegget i leiligheten og historikken vedrørende utskiftninger, vedlikehold og kontroll er dermed ukjent.
Automatiske sikringer fra byggeåret. En jordfeilbryter er montert og kursbetegnelsen opplyser ikke hvilke kurser denne dekker.
Strømmåler og hovedkurs er montert i et felles strømskap.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det ble oversendt byggetegninger fra 1993 fra hjemmelshaver. Disse byggetegningene samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad med dagens bruk. Omkledningsrommet er originalt godkjent som en "tv-stue".
Dokumentasjon på badet ble fremvist, samt tilhørende våtromssertifikat og bekreftelse at badet er utført iht våtromsnormen, men med enkelte unntak.
Ytterligere dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1	Kjøkken Kjøkken
	Frontene ved siden av komfyren flasser emalje og en front har et dypt hakk i overflater.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råte ble observert i treverket til rekkverket som vender mot soveromsvinduet. Utskiftning anbefales for å hindre ytterligere skade. Sprekkdannelser og noe grønske i terrassebordene, vedlikehold/vask anbefales.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrørene fra 1994 har passert forventet levetid(30 år) og det anbefales at disse skiftes ut ved neste anledning.
6.2	Varmtvannsbereder
	Strømtilførselen går via en stikkontakt og adapteret til waterguarden. Fast tilkobling var et krav i 2011 og utskiftning anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann. Utskiftning til fast kobling anbefales.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Edsjø Kalnæs	Ingrid Frogner Skår

Gateadresse
Elmholt allé 11

Poststed	Postnr
Oslo	0275

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250006

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble totalrehabilitert i 2013

Arbeid utført av: Martinsen og Brodahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert med ny membran og nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var sukkermaur den første sommeren vi bodde her. La ut maurfelle og gift og har ikke hatt noe siden

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har el-tilsyn jevnlig, men ikke i alle leiligheter. Usikker på om noen har sjekket denne. Ventilasjonskanaler blir vasket med jevne mellomrom som en del av sameiets vedlikehold

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles ladeanlegg i garasje. Alle som vil kan kjøpe lader og koble seg på systemet. Er lader på vår plass. Må inngås egen avtale med movel for å få tilgang til lading

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250006

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taktekking på de øverste takene ble skiftet/lagt ny i 2014
Arbeid utført av	Icopal

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er vedtatt en områderegulering for Skøyen. Per nå er den ikke rettskraftig. Nærmeste området som eventuelt kan påvirkes av dette er området der Olsens enke (Hagesenteret) lå tidligere.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takmembran på takterrasser skal kartlegges i år. Avhengig av tilstand på disse kan det være at de vurderes skiftet ila. de neste fem årene. Per nå ligger det inne en kostnad på 600.000 i vedlikeholdsplan for dette. Sameiet har i dag ingen gjeld, så mulig det ikke medfører noe stor økt kostnad, men det er den største planlagte posten de neste fem årene

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250006

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250006

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Kalnæs	dfd6013fa3ca21be0e30321a0f1bed6aa6612bda	16.04.2025 08:49:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Frogner Skår	7827a43dd8ac25df458916d907423fd516beaff9	17.04.2025 21:02:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250006

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006175/159-25-0006 elmholt allé 11 . Vår ref.: 5240-1-10 Dato: 25.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	983753639
Seksjonseier:	Kalnæs, Simen Edsjø
Medeier:	Skår, Ingrid Frogner
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Elmholt Allé 11, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	30
Bnr.	319

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596867.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod i garasje/kjeller som følger boligen ved salg. Vedlikeholdsplan for 2024, med føringer for 2025 - 2028 se innkallingen. Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkt AS, tlf.: 66 76 14 80, e-post: askprod@online.no. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Kategori TV/internett går ned til kr 259 per seksjon fra 01.10.24. Årsaken er overgang til ny kollektiv avtale som kun omhandler internett

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 448,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 189,00	
Internett	259,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	50,-
Annen formue:	10 724,-

Gjeld: 0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Harald Bjørntvedt, e-post: elmholt1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: elmholt1@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie avholdes tirsdag 31 oktober 2023 kl. 19.00 i atriet ved Elmholt allé 13.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Forslag fra styret

Styremedlem Lasse Hagen flytter ut og gir seg som styremedlem fra 1 november.
I henholdt til vedtekt 8 skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer. Det er derfor nødvendig å utnevne et nytt styremedlem. Dette kan bare skje ved formell avstemning i sameiet.

Styret foreslår at Simen Edsjø Kalnæs trer av fra ``vervet som ekstra person til å bistå styret uten stemmerett`` og inn i rollen som nytt styremedlem. Simen er godt kjent med styrets oppgaver og utfører fra før oppgaver på vegne av styret. Styret foreslår derfor at Simen tar over vervet som styremedlem frem til neste årsmøte.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av nytt styremedlem frem til årsmøte 2024.

Oslo 08.10.2023
I styret for Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt Lasse Bent Hagen Jon Kleiser

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Elmholt 1 Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie

……... **……**

Eiers signatur **(Dato)**

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5240
Elmholt 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, 2 etg. ved Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Endring av husordensregel 8
8. Forslag fra styret: - Ny vedtekt. Takterrasser - bruk og vedlikehold
9. Forslag fra styret: - Oppdatering av garasjeplan som ligger vedlagt til vedtekt.
10. Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Harald Bjørntvedt er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Forslag fra styret: Endring av husordensregel 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny tekst:
Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Tidligere tekst:
Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Avføring skal plukkes opp.

Bakgrunn for forslag:
Alminnelig båndtvang gjelder i tiden fra 1. april til og med 20. august. Styret og øvrige styrer på Elmholt ønsker at båndtvang skal gjelde hele året.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst vedtas: "Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp."

Sak 8

Forslag fra styret: - Ny vedtekt. Takterrasser - bruk og vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

(Foreslås lagt inn som vedtekt 19 som innebærer at tidligere «vedtekt 19. Diverse forpliktelser» og «vedtekt 20 ANNET» forskyves til vedtekt 20 og 21.)

Forslag til tekst: Seksjonseiere av leilighet med takterrasse er ansvarlig for alle installasjoner (herunder plattinger) og gjenstander som er tilført terrasser etter byggeår i 1994. Når sameiet v/styret må sette i gang nødvendige vedlikeholdsarbeid plikter seksjonseier å fjerne alle installasjoner og gjenstander på terrasser slik at området er tilgjengelig. Unnlater seksjonseier å utføre dette, kan sameiet v/styret sørge for at dette uføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at sluk på tak er tilgjengelig for inspeksjon. Seksjonseiere skal også rense slukrist for avfall når det er behov.

Bakgrunn for forslag: Tydeliggjøre ansvaret som påligger seksjonseiere av leiligheter med takterrasser.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt vedtas.

Sak 9

Forslag fra styret: - Oppdatering av garasjeplan som ligger vedlagt til vedtekt.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslag:
Tegning av garasjeplan som ligger vedlagt i vedtekter tidligere er utydelig og vanskelig å lese. Av den grunn har styret utarbeidet en ny oppdatert tegning som de foreslår at erstatter tidligere vedlegg.

Forslag til vedtak

Nytt vedlegg erstatter gammelt vedlegg.

Vedlegg

2. A-100 - Garasjeplan.pdf

Sak 10

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt.

Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2024 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2025-2028 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

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

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

Forslag til vedtak

Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Vedlegg

3. 2024 - 2028 Vedlikehold og anskaffelser.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende er styreverv er på valg:

Styreleder for 2 år.

Styremedlem for 2 år

To varamedlemmer for 1 år

2 medlem til valgkomiteen for 2 år

Innstilling

Tillitsvalgte presenteres på årsmøte.

Roller og kandidater

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Bjørntvedt	Elmholt Alle 13
Styremedlem	Simen Edsjø Kalnæs	Elmholt Allé 11
Styremedlem	Jon Kleiser	Elmholt Allé 11
Varamedlem	Nanna Gjersøe	Elmholt Alle 13
Varamedlem	Beverley Getz Ivin	Elmholt Alle 13

Valgkomiteen

Berit Hatlemark	Elmholt Alle 13
Nevena Kuresevic	Elmholt Alle 11

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

Generelle opplysninger om Elmholt 1 Boligsameie
Sameiet består av 46 seksjoner.
Elmholt 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 983753639, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
30 319

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

Elmholt 1 Boligsameie har ingen ansatte.

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

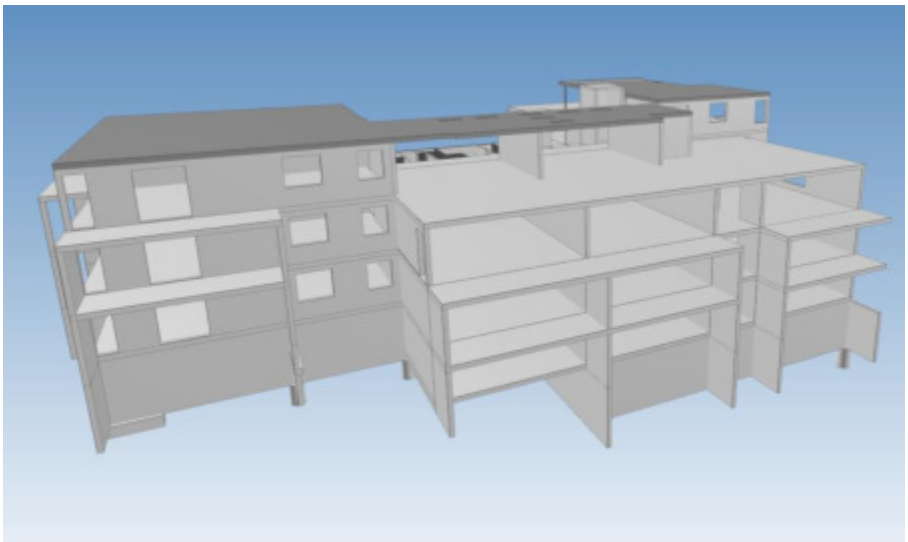
Styrets arbeid

Året startet med å sende ut tilbudsunderlag for innstallering av felles ladeanlegg til aktuelle leverandører. Befaringer ble avholdt og vi mottok tilbud fra 3 aktuelle entprenører med forskjellige ladesystemer. Valget falt til slutt på Thorsov Elektro som montør og DEFA Power som medfølgende ladesystem. Støtte ble så søkt av Klimaetaten og Thorsov Elektro kontrahert.

Etter planen skulle anlegget installeres allerede i august, men på grunn av utfordringer hos DEFA – har anlegget beklageligvis blitt forsinket i flere omganger etter dette. Styret retter en ekstra takk til Simen som har holdt i dette fra sameiet sin side, og som har gjort nødvendige undersøkelser for å få på plass felles ladeanlegg.

Styret har også vært i kontakt med leverandør av brannvarslingsanlegg i garasjeanlegg. Vi deler garasjeanlegg med Elmholt 2 Boligsameie, og tilbud ble derfor utarbeidet med forutsetning om at både vårt og nabosameiet bestilte alarmanlegg med felles alarmsentral. Nabosameiet informerte underveis i prosessen om at de ønsket å sette prosjektet på vent siden de hadde støtt på vesentlige tilleggskostnader i prosjekter de hadde gående. Leverandør utarbeidet derfor et nytt tilbud med kun installering av alarmanlegg i vår del av garasjeanlegget. Det viste seg å være en del dyrere å gjennomføre dette prosjektet. Av den grunn, valgte styret å foreløpig avvente bestilling til nabosameiet forhåpentligvis er med i nær fremtid.

Harald har i løpet av året lagt også lagt ned en del arbeid i å produsere en 3D-modell av bygningsmassen i vårt sameie. Konstruksjonstegninger fra byggeår har blitt brukt som underlag for utarbeidelse av modell som vil være av god nytteverdi for gjennomføring av vedlikehold og prosjekter i fremtiden. Utklipp nedenfor viser status på modell. Bygningsmassen i Elmholt allé 13 er nærmest ferdig og neste sted er å få modellert ferdig bygningsmassen i nr. 11.



Utklipp fra 3D modell – råbygg i Elmholt allé nr 13

Avtalen vi har med Telia opphører 30 juni og i den anledning Nanna i tråd av sitt verv som koordinator for alle sameiene på Elmholt vært i kontakt med ulike leverandører av TV- og internett.

Styret besluttet til slutt å velge GlobalConnect som leverandør av internett fra 1 juli 2024. De hadde det rimeligste tilbud og gav best nett. Ny avtale innebærer at det skal legges fiberledninger inn til hver leilighet, og en vesentlig forbedring av internetthastigheten til hver enkelt boenhet med 1000 Mbit/s i både opp og nedlastingsfart. Prisen for tjenesten er kr 259 pr måned for hver enhet.

Ellers ble sommerfesten avholdt onsdag 7. juni. Her vil styret rette en stor takk til Elisabeth Solberg som tok ansvar for arrangering og planlegging av festen. Det var en vellykket fest og det er alltid hyggelig å ha dette som en årlig event for å møte både ``gamle og nye`` naboer.

Som et HMS-tiltak foretok Norsk Brannvern i juni sin årlige kontroll av brannforebyggende tiltak i leilighetene og fellesareal der ingen større avvik ble notert.

Av andre utførte oppgaver i 2023 nevnes:
- I august informerte Lasse Hagen om at han hadde vært impulsive og kjøpt en bolig nærmere familien i Moss. Det ble derfor avholdt ekstraordinært styremøte der Simen Edsjø Kalnæs ble valgt inn som nytt styremedlem frem til ordinære årsmøte.
- Det har blitt utført befaringer på de 3 takterrassene som er i sameiet. Formålet med befaringene var å undersøke tilstanden til membranen på takterrassene. Konklusjonen fra befaringene var at membranen ligger godt beskyttet under betongheller og at den bør holde noen år til. Det er derfor lagt inn i vedlikeholdsplanen at det skal utføres en ny vurdering av takmembranen i 2026.
- Koordinering av rørlegger ifm. bytte av waterstop i leiligheter der de ikke fungerer.
- Det ble avholdt 9 styremøter.
- Gamle sprukne heller utenfor søppelskuret i nr 11 ble erstattet med kald asfalt og nye heller (Oslo Hageservice AS).
- Stort thuja tre i atriet til nr 13 ble beskåret kraftig, samt magnoliabedd utenfor nr 11 ble trimmet (Oslo Hageservice AS).
- Behandle henvendelser fra beboere.
- Skifte ut defekte ventilasjonsviftemotorer på tak/kjeller (Ajour).
- 5 seksjoner i Sameiet ble solgt i løpet av året.

Det har som tidligere år vært et godt samarbeid med de øvrige Elmholtsameiene om fellestjenester. Nanna Gjersøe er koordinator for alle sameiene og har de nødvendige fullmakter. Vi får stadig ros for et velholdt fellesareal og alle de velstelte hagene. Det skaper trivsel og vi setter alle pris på at det er fint rundt oss.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak færre igangsatte vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 836 216.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt 1 Boligsameie.

Lån

Elmholt 1 Boligsameie har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av «felleskostnader» fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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,

Penneo Dokumentnøkkel: VW60N-L7H4I-MLHO2-Q482L-KWO1J-DFC6H

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VW60N-L7H4I-MLHO2-Q482L-KWO1J-DFC6H

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 181 796	2 051 582	2 186 000	2 274 000
Andre inntekter	3	3 040	0	0	10 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 184 836**	**2 051 582**	**2 186 000**	**2 284 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-13 395	-14 000	-26 085
Styrehonorar	5	-180 000	-90 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 614	-7 922	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-91 728	-88 188	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-552	-989	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-116 174	-194 886	-1 107 000	-1 187 000
Forsikringer		-117 324	-107 637	-118 500	-134 000
Kommunale avgifter	9	-278 509	-250 667	-319 310	-310 000
Energi/fyring		-44 652	-56 055	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 948	-221 921	-262 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-377 065	-488 651	-429 600	-454 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 507 649**	**-1 525 309**	**-2 597 410**	**-2 721 685**
DRIFTSRESULTAT		**677 187**	**526 273**	**-411 410**	**-437 485**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 976	2 025	0	0
Finanskostnader	12	-28 268	-32 085	-28 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 292**	**-30 060**	**-28 000**	**-7 000**
ÅRSRESULTAT		**660 894**	**496 213**	**-439 410**	**-444 485**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		660 894	23 063		
Reduksjon udekket tap		0	473 150		

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 753 639, KUNDENR. 5240

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 803	0
Kundefordringer		0	1 230
Forskuddsbetalte kostnader		68 113	64 841
Andre kortsiktige fordringer		0	2 165
Driftskonto OBOS-banken		449 203	177 750
Sparekonto OBOS-banken		361 635	352 115
SUM OMLØPSMIDLER		**882 754**	**598 101**
SUM EIENDELER		**882 754**	**598 101**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		683 958	23 063
SUM EGENKAPITAL		**683 958**	**23 063**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	152 259	506 982
SUM LANGSIKTIG GJELD		**152 259**	**506 982**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 334	21 043
Leverandørgjeld		17 628	46 839
Påløpte renter		1 128	173
Påløpte avdrag		12 448	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 538**	**68 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**882 754**	**598 101**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024
Styret i Elmholt 1 Boligsameie

Harald Bjørntvedt /s/ Jon Kleiser /s/ Simen Edsjø Kalnæs /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	1 907 082
Kabel-TV	260 130
Garasjeleie	14 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 181 796**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	3 040
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 040**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 3 638, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-552
SUM KONSULENTHONORAR	**-552**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 686
Drift/vedlikehold VVS	-11 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 952
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 393
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 511
Kostnader dugnader	-2 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-116 174**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-163 506
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-114 748
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 509**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 839
Vaktmestertjenester	-173 171
Vakthold	-63 807
Renhold ved firmaer	-115 038
Andre fremmede tjenester	-712
Trykksaker	-2 412
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 638
Andre kontorkostnader	-6 161
Porto	-920
Bank- og kortgebyr	-3 054
Velferdskostnader	-1 314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-377 065**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Andre renteinntekter	125
SUM FINANSINNTEKTER	**11 976**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 268
SUM FINANSKOSTNADER	**-28 268**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021	-850 000	
Nedbetalt tidligere	343 018	
Nedbetalt i år	354 723	
		-152 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 259**

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Postkasseskilt
Skilt til postkasser skal være like, og kan bestilles bl.a. hos Asker Produkt AS, tlf 66 76 14 80 eller e-post: post@askerprodukt.no

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

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha godkjente røykvarslere samt manuelt slokkeutstyr i form av pulver-/skumapparat eller brannslange.

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elmholt 1 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

TV – og bredbåndstjenester
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester under kollektiv avtale for alle Elmholtsameiene. Standard leveranse til seksjonene er Kollektiv Flex Premium 50 – E3.1. Kollektivavtalen gir videre rabatt på utvidete bredbåndstjenester og IP fasttelefoni. Tilleggstjenester bestilles og belastes individuelt. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

2020 Kortet inn beltene på begge heisene (Schindler AS).

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

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

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

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

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

2014 Totalrehabilitering av sameiets heiser (Euro-Heis A/S)

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

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

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

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

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

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

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

2006 Utbedring/skiftning av gult panel mellom balkonger i EA 11 og EA 13.

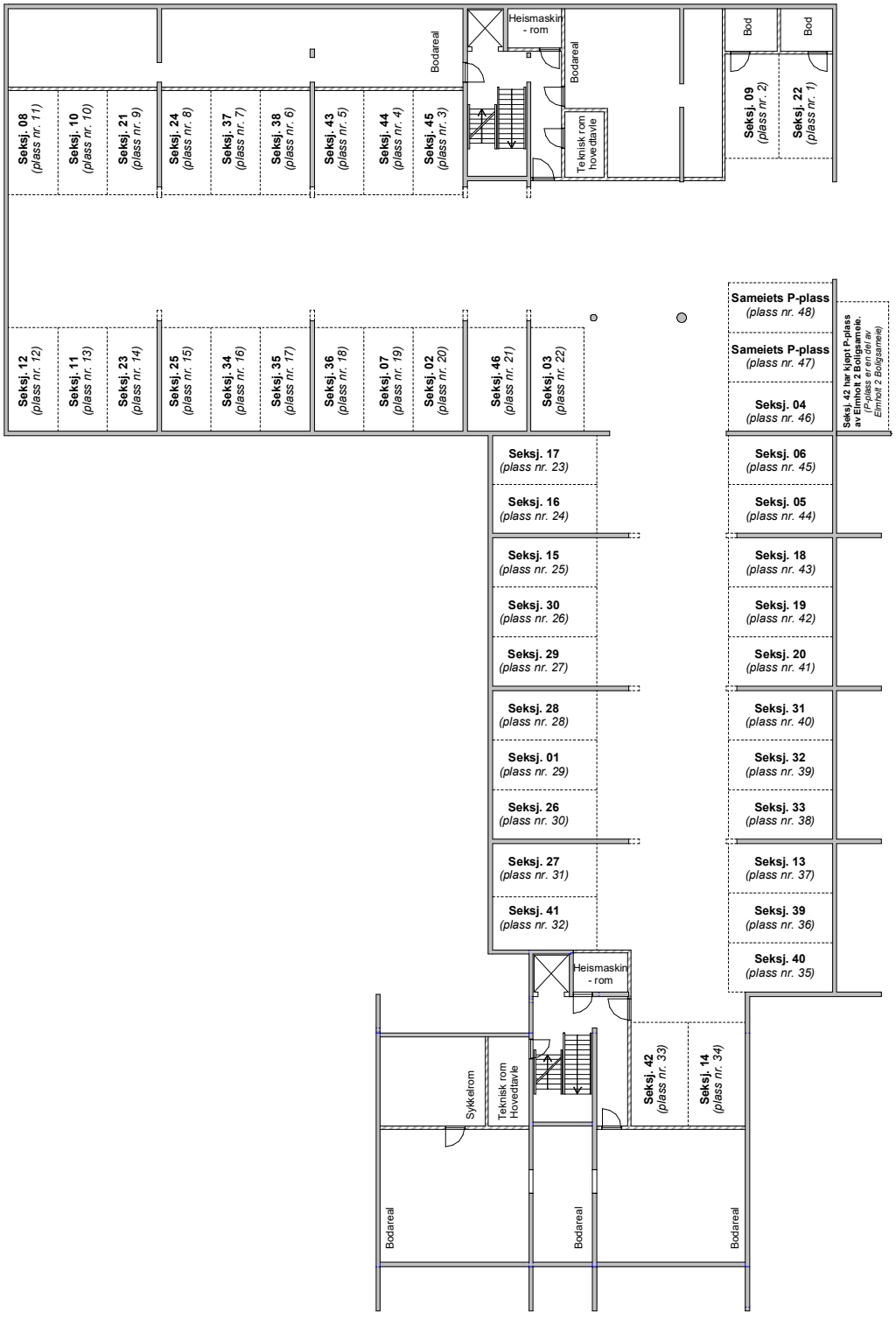
I samarbeid med Elmholt Boligsameie II installert videoovervåking i garasjeanlegg og montert trafikkspeil ved innkjøring garasje.
Heisene ble utbedret for å tåle kulden bedre.

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

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

GARASJEPLAN
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

VEDLEGG TIL VEDTEKTER



Oppdatert: april 2024

PLAN

Vedlikehold og anskaffelser		2024	2025	2026	2027	2028
		NOK	NOK	NOK	NOK	NOK
1	Male/slipe søppelskur			50 000		
2	Male vinduer i teglvegger/panel som er direkte utsatt for regn (ikke beskyttet av tak)	120 000				
3	Male vinduer og dører på terrasser under tak (egeninnsats)					20 000
4	Male blått panel på terrasser under tak (egeninnsats)					20 000
5	Behandle vannbord på terrasser, egeninnsats	500	500	500	500	600
6	Mal vinduer/dører på terrasser uten tak				120 000	
7	Male blått panel på terrasser uten tak				300 000	
41	Panelbord ytterst på boder	150 000				
43	Fjerne flekker på fliser i svalganger og trappehus (utføres hver vår) (skuring)	21 000	22 000	22 500	23 000	24 000
16	Male inngangsparti EA 11		4 000			
18	Merking av garasjeplasser			6 000		
21	Rens av ventilasjonskanaler		70 000			
27	Spyling avløpsrør (2014 fra 1 etg.+2 stammer, 2022 nødvendige avløp)	15 000	15 000	15 000	15 000	18 000
28*	Inspisere/spyle stikkledning fra kum ved P-plass 2 i nr 11. Foreslåes spylt samtidig som spillvannsrør nevnt i rad nedenfor(i 2024) ved neste anledning.	15 000				
28	Spyle spillvannsrør fra stakeluke i tavlerommet EA 13, hvert 3. år	20 000			25 000	
29	Kontroll/termofotogafering av tavlerommene, uhvert 3 år	8 100			9 000	
46	Ny takpapp på takteterrasser			600 000		
36	Heis EA 11,13 nye belter hvert 10 år		250 000			
39	Håndslukker, 6 liter skum, hvert 5. år			35 000		
45	Uforutsette mindre reparasjoner	80 000	80 000	80 000	80 000	90 000
25	Oppgradering/vedlikehold av utearealet	80 000	90 000	95 000	100 000	100 000
40	Utelamper i svalganger		80 000			
38	Branvarslingssystem, garasjeanlegg	190 000				
45	Nytt ladesystem for el-biler	350 000				
		1 049 600	**611 500**	**904 000**	**672 500**	**272 600**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 5240 **Selskapsnavn:** Elmholt 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie

Møtedato: 23.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: 2 etg. ved Laboratoriet Skøyen, Harbitzalléen 3

Til stede: 17 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av Harald Bjørntvedt.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Harald Bjørntvedt foreslått.
   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

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

   May Britt Dørum-Persen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Forslag fra styret: Endring av husordensregel 8

Forslag til ny tekst:
Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp.

Tidligere tekst:
Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund. Avføring skal plukkes opp.

Bakgrunn for forslag:
Alminnelig båndtvang gjelder i tiden fra 1. april til og med 20. august. Styret og øvrige styrer på Elmholt ønsker at båndtvang skal gjelde hele året.

Forslag til vedtak:
Forslag til ny tekst vedtas: "Innenfor fellesarealene er det båndtvang for hund hele året. Avføring skal plukkes opp."

Vedtak: Vedtatt

8. Forslag fra styret: - Ny vedtekt. Takterrasser - bruk og vedlikehold

(Foreslås lagt inn som vedtekt 19 som innebærer at tidligere «vedtekt 19. Diverse forpliktelser» og «vedtekt 20 ANNET» forskyves til vedtekt 20 og 21.)

Forslag til tekst: Seksjonseiere av leilighet med takterrasse er ansvarlig for alle installasjoner (herunder plattinger) og gjenstander som er tilført terrasser etter byggeår i 1994. Når sameiet v/styret må sette i gang nødvendige vedlikeholdsarbeid plikter seksjonseier å fjerne alle installasjoner og gjenstander på terrasser slik at området er tilgjengelig. Unnlater seksjonseier å utføre dette, kan sameiet v/styret sørge for at dette uføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at sluk på tak er tilgjengelig for inspeksjon. Seksjonseiere skal også rense slukrist for avfall når det er behov.

Bakgrunn for forslag: Tydeliggjøre ansvaret som påligger seksjonseiere av leiligheter med takterrasser.

Forslag til vedtak:
Ny vedtekt vedtas

Vedtak: Forslagsstiller trekker forslaget

9. Forslag fra styret: - Oppdatering av garasjeplan som ligger vedlagt til vedtekt.

Bakgrunn for forslag: Tegning av garasjeplan som ligger vedlagt i vedtekter tidligere er utydelig og vanskelig å lese. Av den grunn har styret utarbeidet en ny oppdatert tegning som de foreslår at erstatter tidligere vedlegg. Se vedlegg i innkallingen for oppdatert tegning.

Forslag til vedtak:
Nytt vedlegg erstatter gammelt vedlegg.

Ny tekst til vedlegg «garasjeplan»
Seksjon 42 har disposisjonsrett til p-plass. P-plass er den del av Elmholt 2 boligsameie

Benkeforslag: Med forbehold om at disposisjonsrett til p-plass tilhører seksjon 42 rett før innkjøring til garasjeanlegg tilhørende Elmholt 1 boligsameie, etter avklaring.

Vedtak: Enstemmig vedtatt, v/benkeforslag.

10. Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Plan Vedlikehold og anskaffelser vedlagt i innkallingen. Plan Vedlikehold og anskaffelser med definerte arbeider i 2024 foreslås vedtatt av Årsmøtet. For årene 2025-2028 skal planen være førende for planlegging i disse årene såfremt uforutsett skade/hendelse ikke tilsier noe annet.

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

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

Forslag til vedtak:
Forslag fra styret: Plan Vedlikehold og anskaffelser for 2024 med forslag til føring for årene 2025 – 2028.

Vedtak: Vedtatt

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Harald Bjørntvedt foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Simen Kalnæs foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble May Britt Dørum-Persen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Beverley Getz Ivin foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble Berit Hatlemark foreslått

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble ingen foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:53. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Harald Bjørntvedt /s/

Fører av protokollen
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: May Britt Dørum-Persen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Harald Bjørntvedt	2024-2025
Styremedlem	Simen Edsjø Kalnæs	2024-2026
Styremedlem	Jon Kleiser	2023-2025
Varamedlem	Beverley Getz Ivin	2024-2025
Varamedlem	May Britt Dørum-Persen	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Elmholt 1 Boligsameie

Møtedato:	31.10.2023
Møtetidspunkt:	19:00
Møtested:	Elmholt Alle 13, atriet
Til sted:	13 (antall) seksjonseiere, 1 (antall) representert ved fullmakt, Totalt 14 (antall) stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av: Harald Bjørntvedt

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Harald Bjørntvedt foreslått
Vedtak: Valgt

B Godkjenning av stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse navneforetegnelsen og evt. fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Nanna Gjersøe foreslått.
Som protekollvitne ble Arve Fogderud foreslått.
Vedtak: Valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2 Behandling av valg av styremedlem

Forslag: Simen Edsjø Kalnæs velges som styremedlem for resten av året
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl. 19.21
Protokollen signeres av:

Møteleder Harald Bjørntvedt

Fører av protokollen N. Gjersøe

Protokollvitne Arve Fogderud

Ved valg på ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Harald Bjørntvedt	2023-2024
Styremedlem	Simen Edsjø Kalnæs	2023-2024
Styremedlem	Jon Kleiser	2023-2025
Varamedlem	Nanna Gjersøe	2023-2024
Varamedlem	Beverley Getz Ivin	2023-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER

Vedtekter for Elmholt 1 Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

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

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

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

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige. Som vesentlige utgifter skal forstås beløp over kr 200.000.-.
2. Endringer av vedtekter der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til ulempe for den enkelte sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flislegging av terrassegulv er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

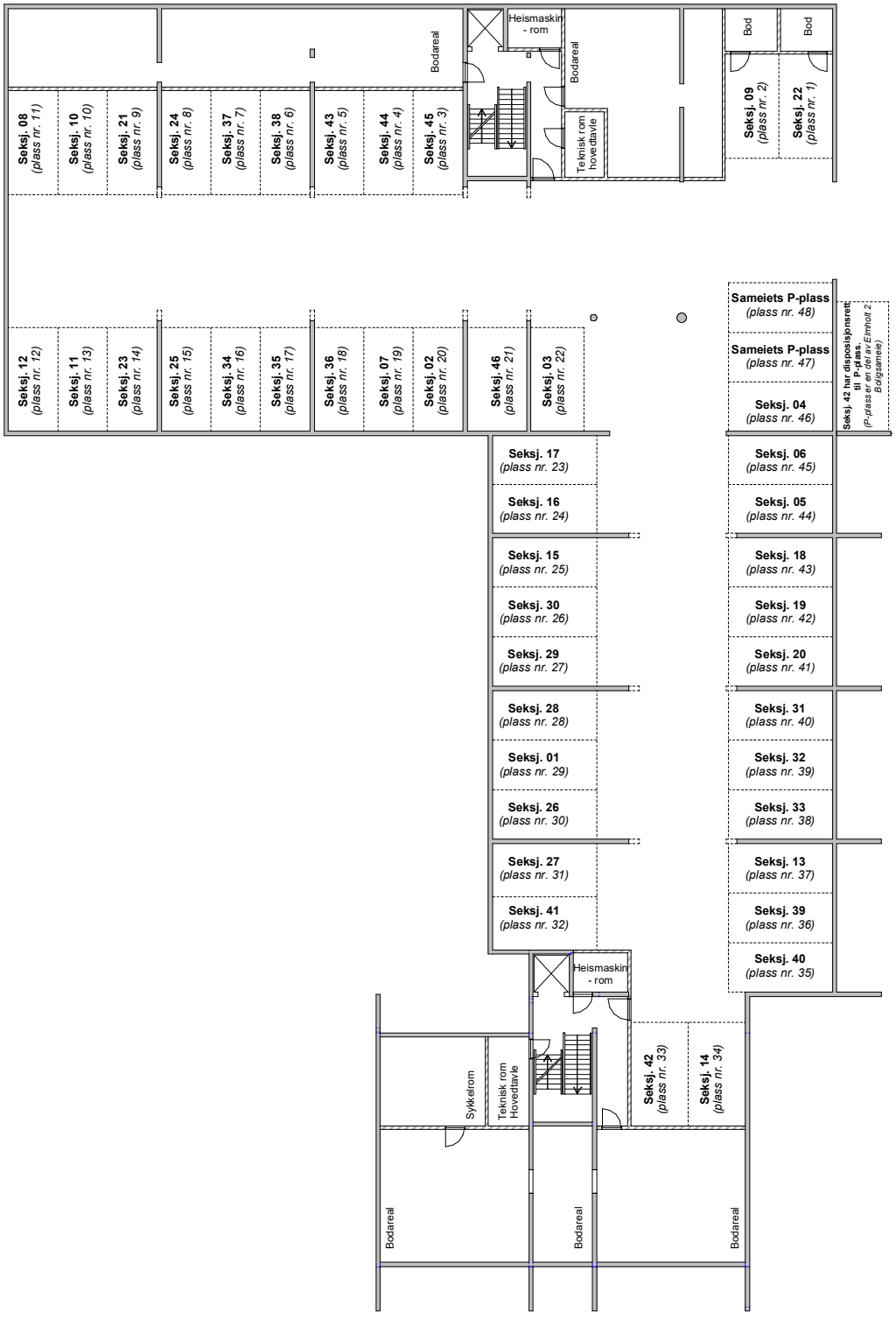
19. Diverse forpliktelser
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr. pkt. 7.

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

20. ANNET
Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner

GARASJEPLAN
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

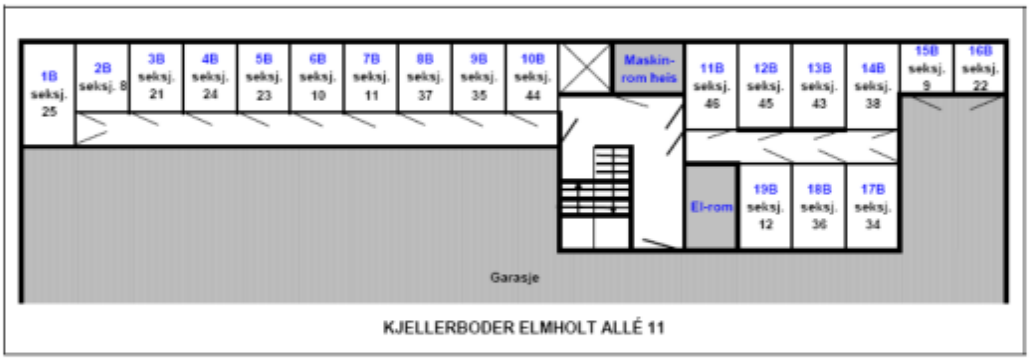
VEDLEGG TIL VEDTEKTER

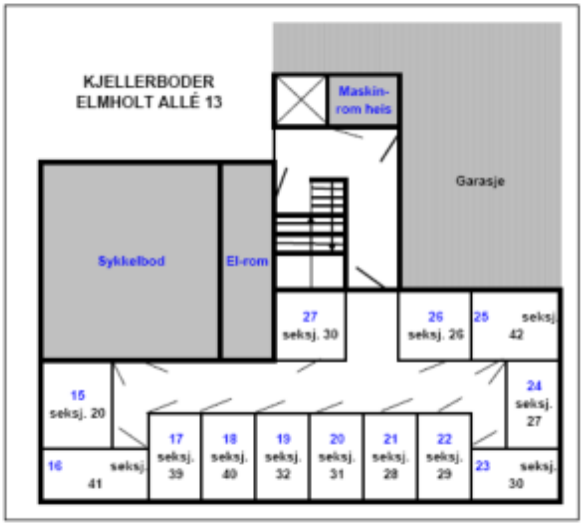


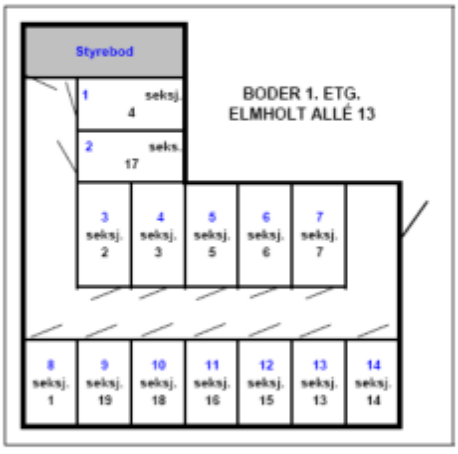
Oppdatert: april 2024

VEDLEGG TIL VEDTEKTER

PLAN BODER
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I







Oppdatert: april 2010

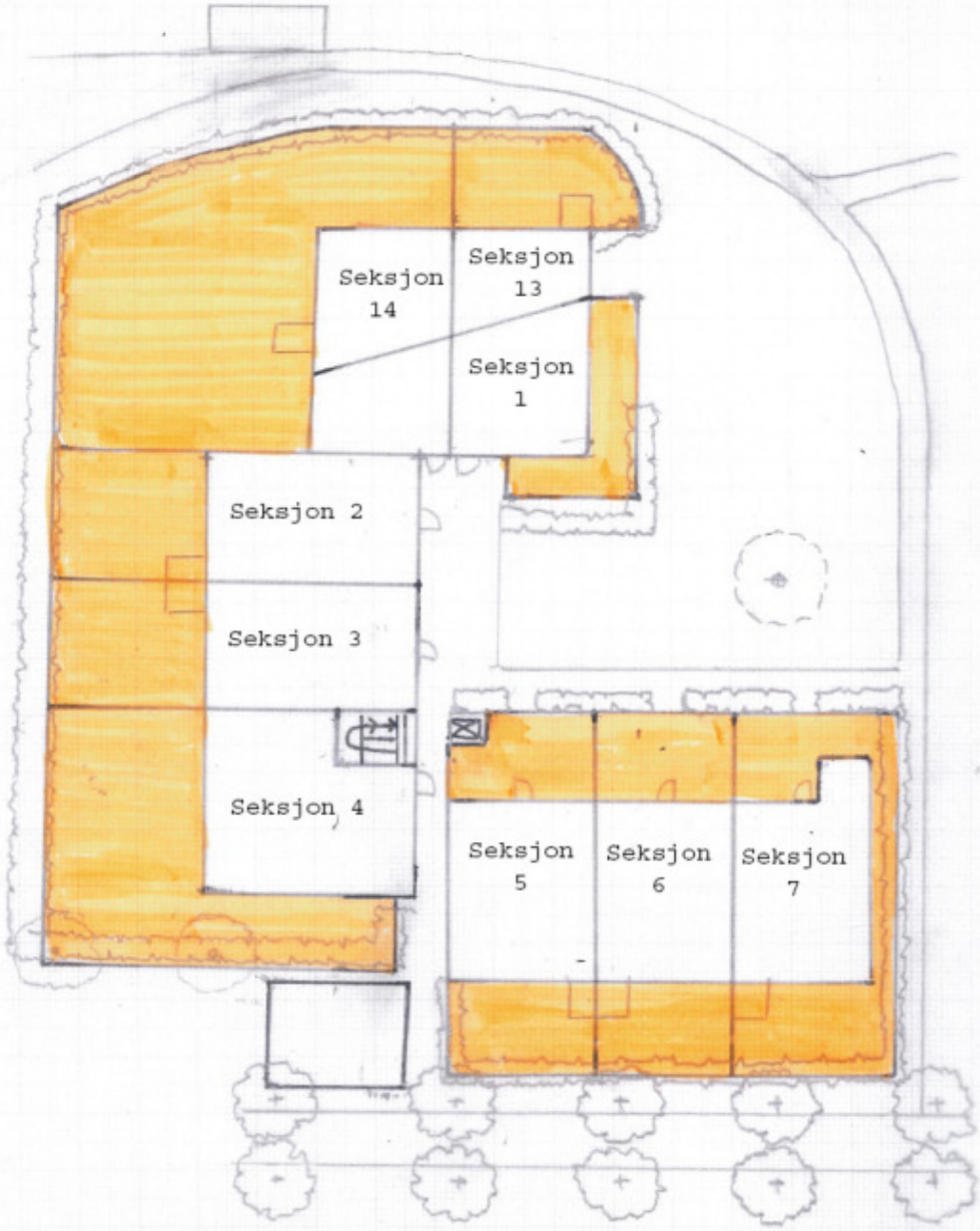
Vedlegg til Vedtektene
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I

ELMHOLT ALLÉ 11
Plan over "private" hager



Vedlegg til vedtektene
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I

ELMHOLT ALLÉ 13
Plan over "private" hager



HUSORDENSREGLER

ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 2001

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS

KOPI

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 29 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199301348-84 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmholt allè 9-11-13	Eiendom:	30/319 og 321 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

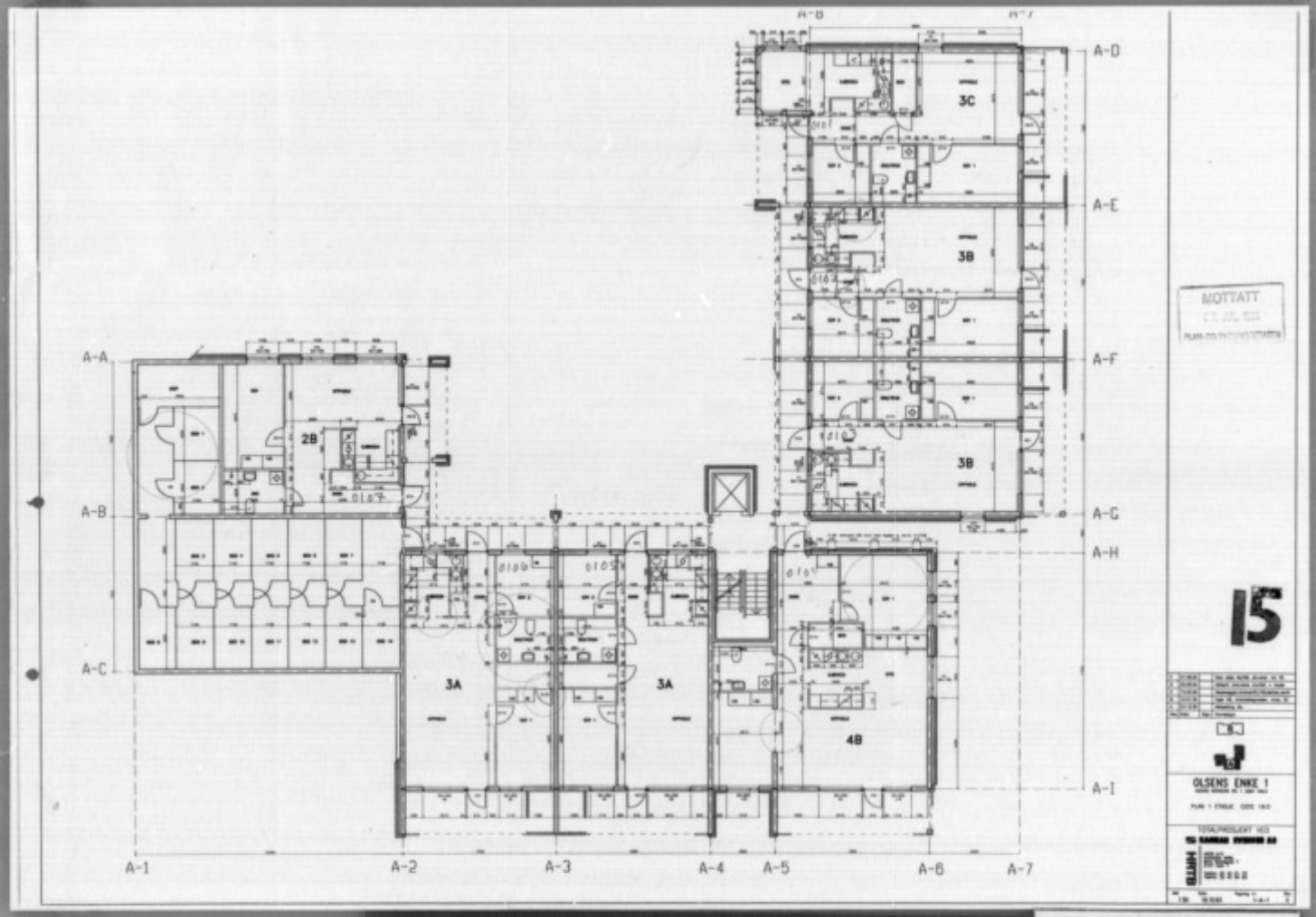
Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

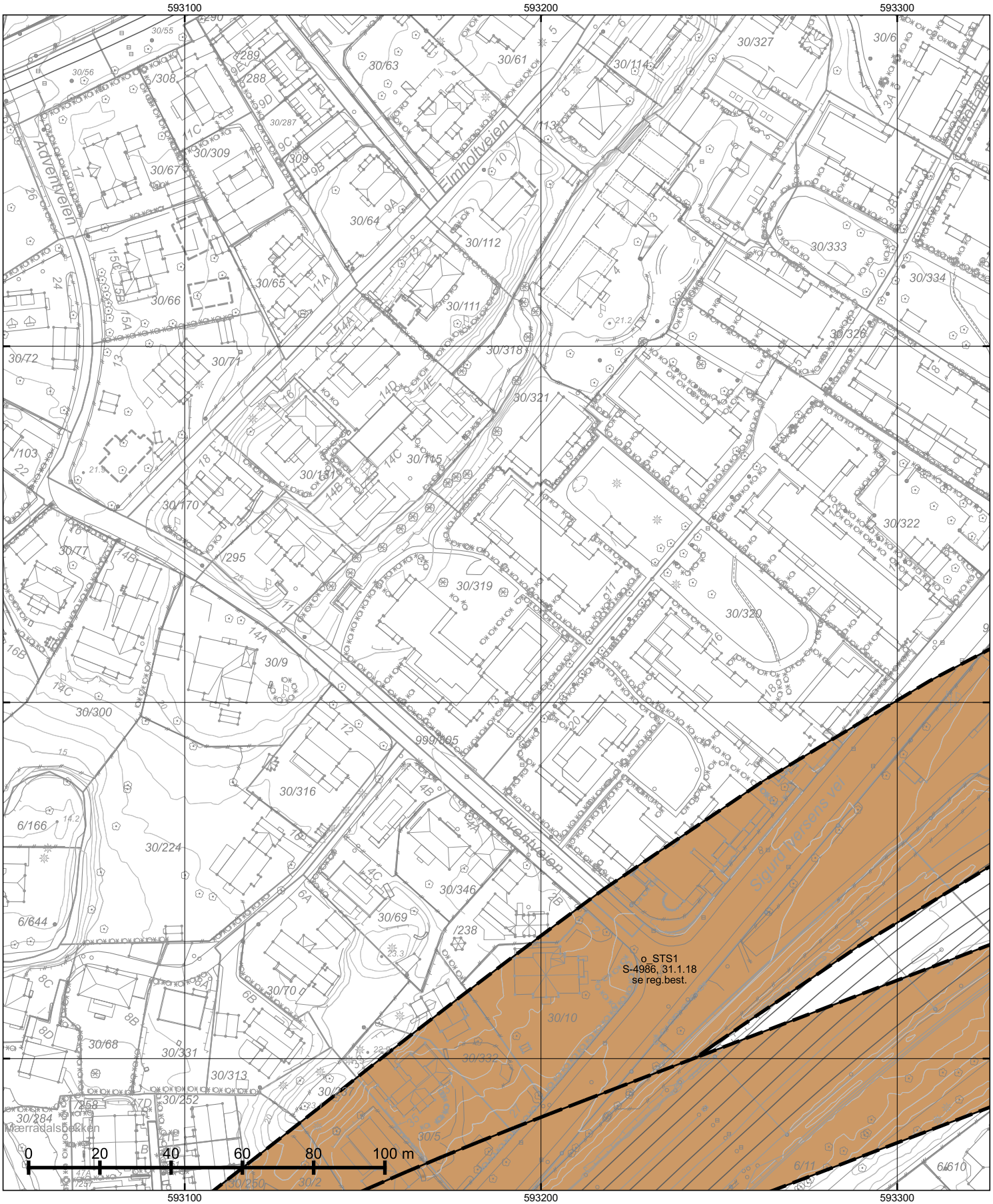
Kjell Stølan
Saksbehandler

BOLIGBLOKK BYGGETRINN 1 - PLAN 1. ETASJE - 1993



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

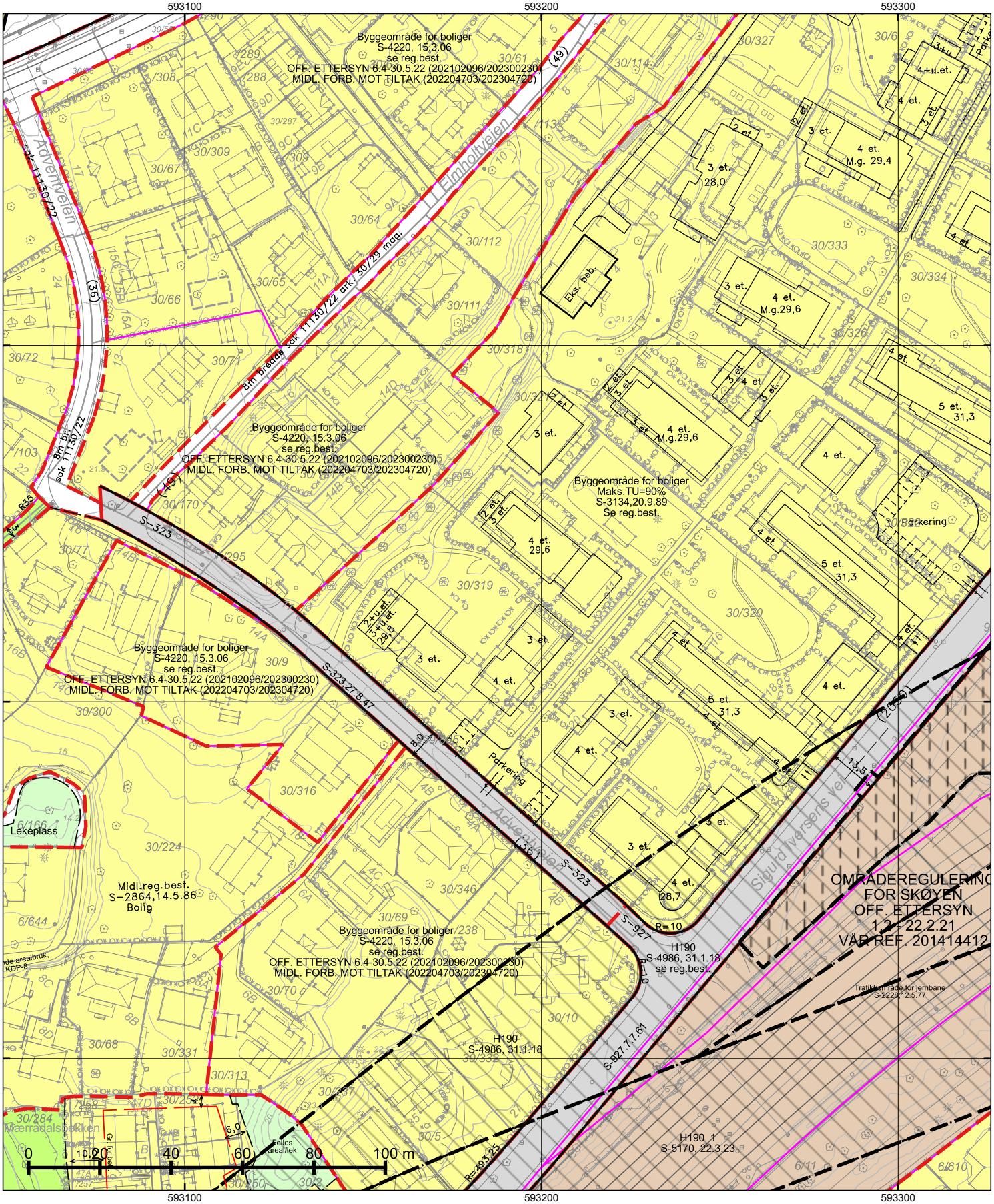
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138858/ 86506248
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 11
Gnr/Bnr: 30/319
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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: 25.02.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

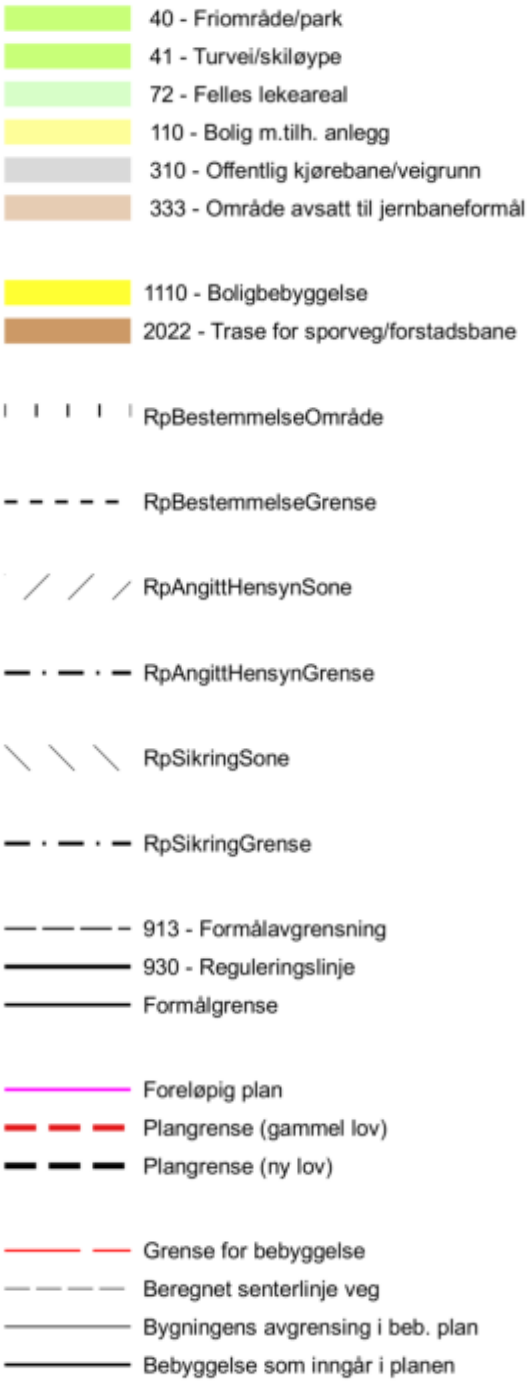
PlottID/Best.nr: 138858/ 86506248
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 11
Gnr/Bnr: 30/319

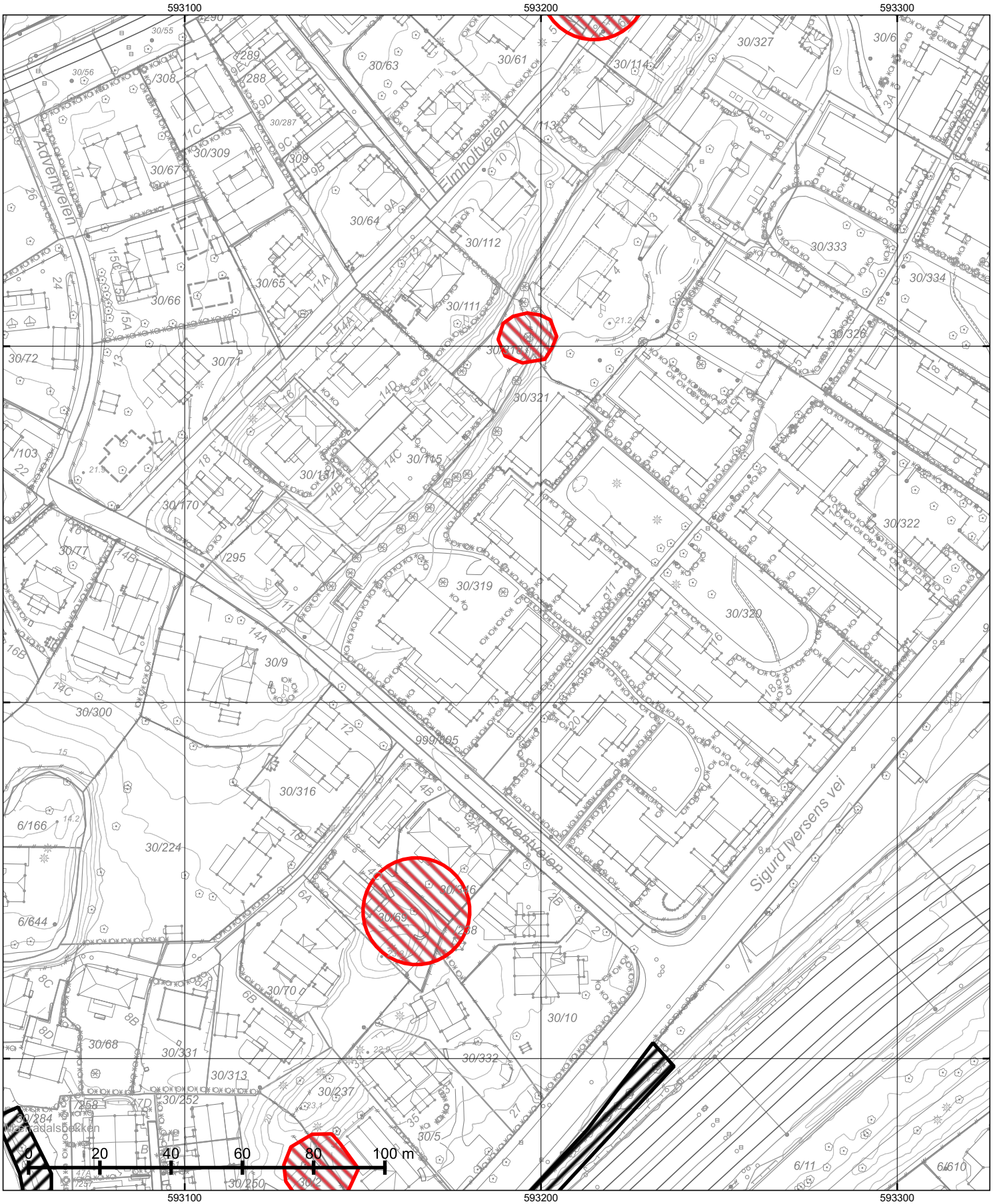
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

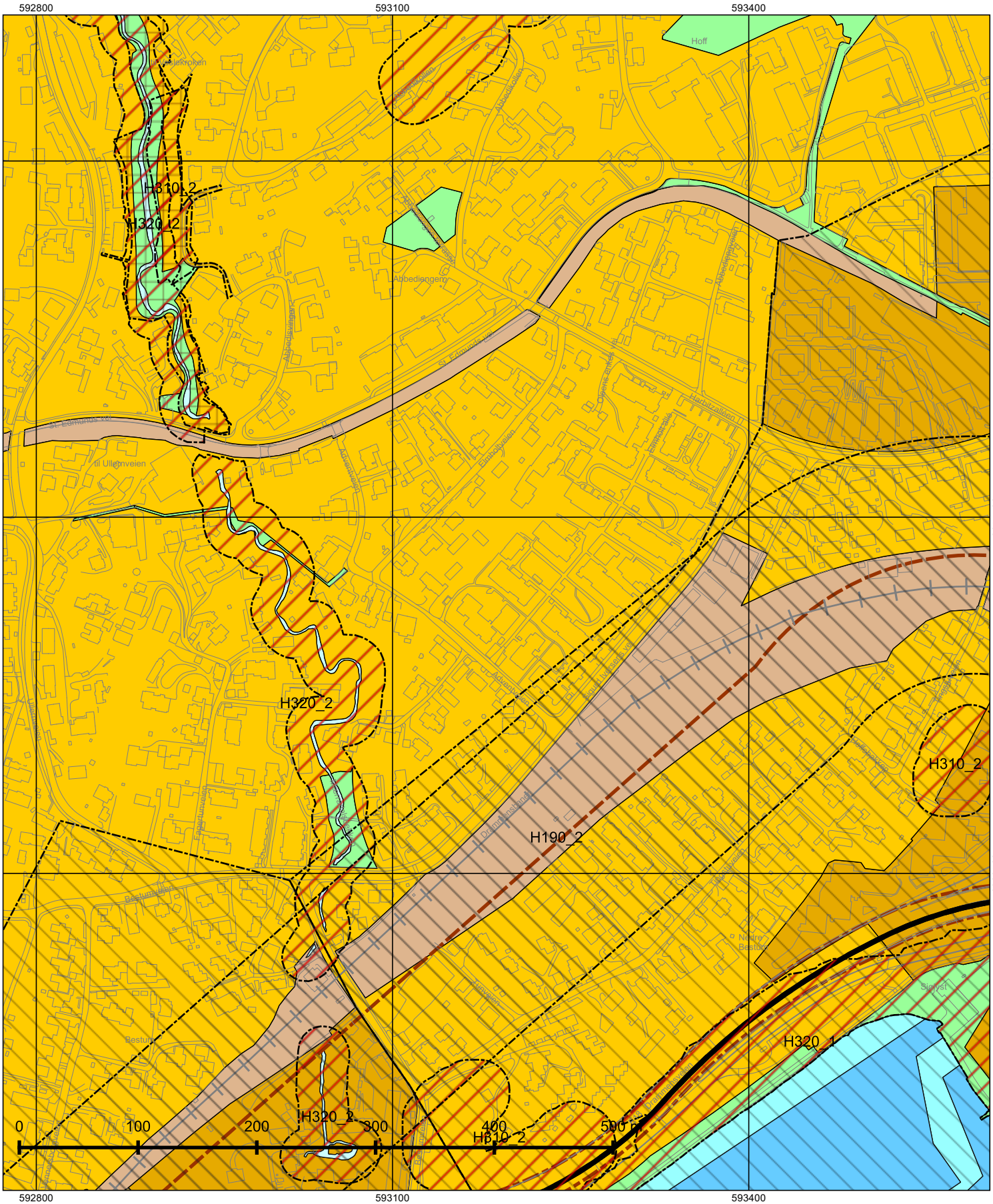
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138858/ 86506248
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 11
Gnr/Bnr: 30/319

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138858/86506248
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
ELMHOLT ALLÉ 11

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506248
8331245

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 319

Vi viser til bestilling av 20250225 for ELMHOLT ALLÉ 11.

GNR. 30 BNR. 319

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1994.

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

5429 m²

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

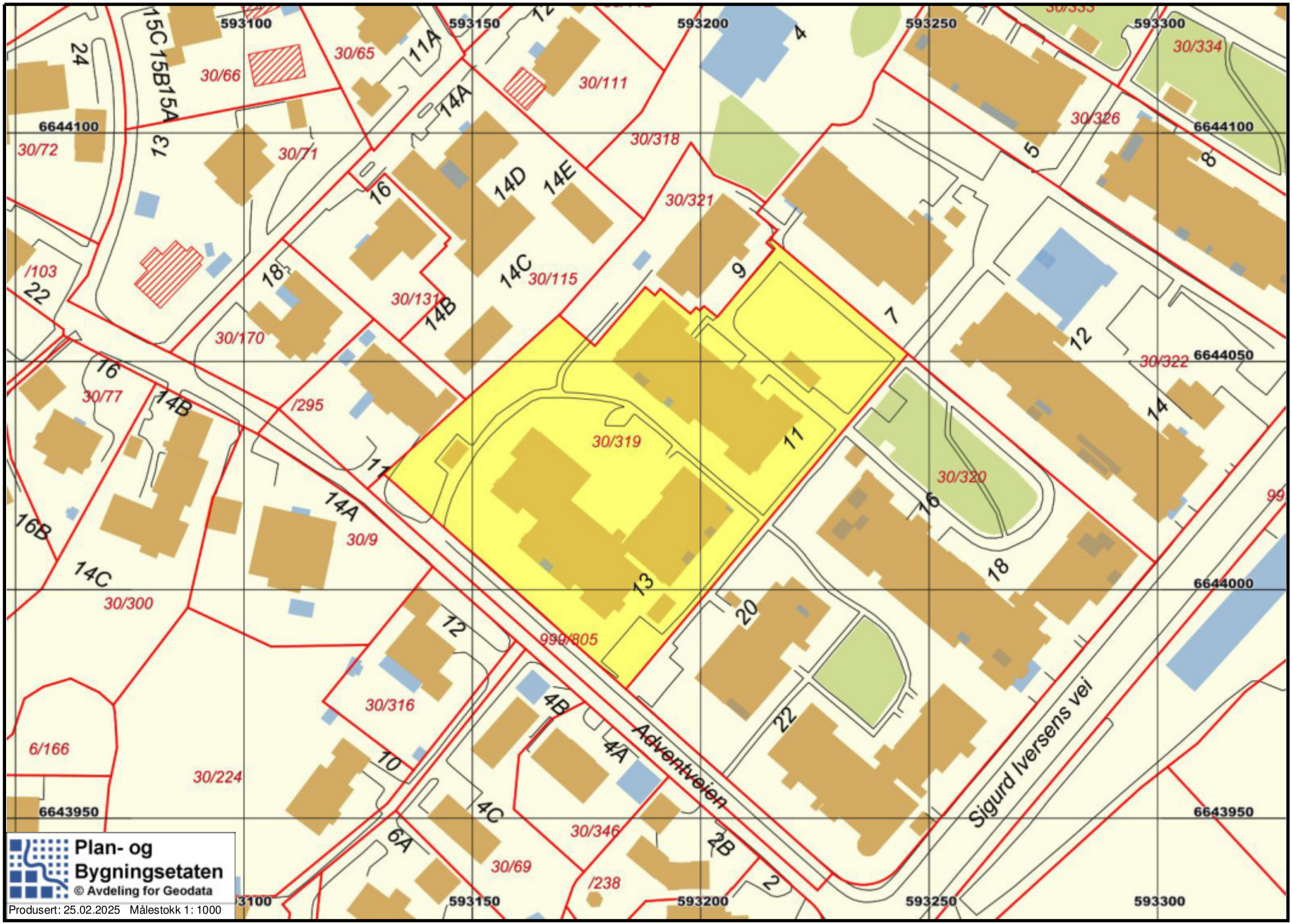
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593100
593150
593200
593250
593300
6644100
6644050
6644000
6643950
30/319
30/320
30/321
30/322
30/318
30/326
30/334
30/111
30/115
30/131
30/170
30/65
30/66
30/71
30/72
30/77
/295
30/9
30/300
30/316
30/224
6/166
30/346
30/69
/238
999/805
/103
Adventveien
Sigurd Iversens vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.02.2025 Målestokk 1: 1000

S-3134

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Elmholt allé 11
Gnr. 30 Bnr. 319 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0006

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater