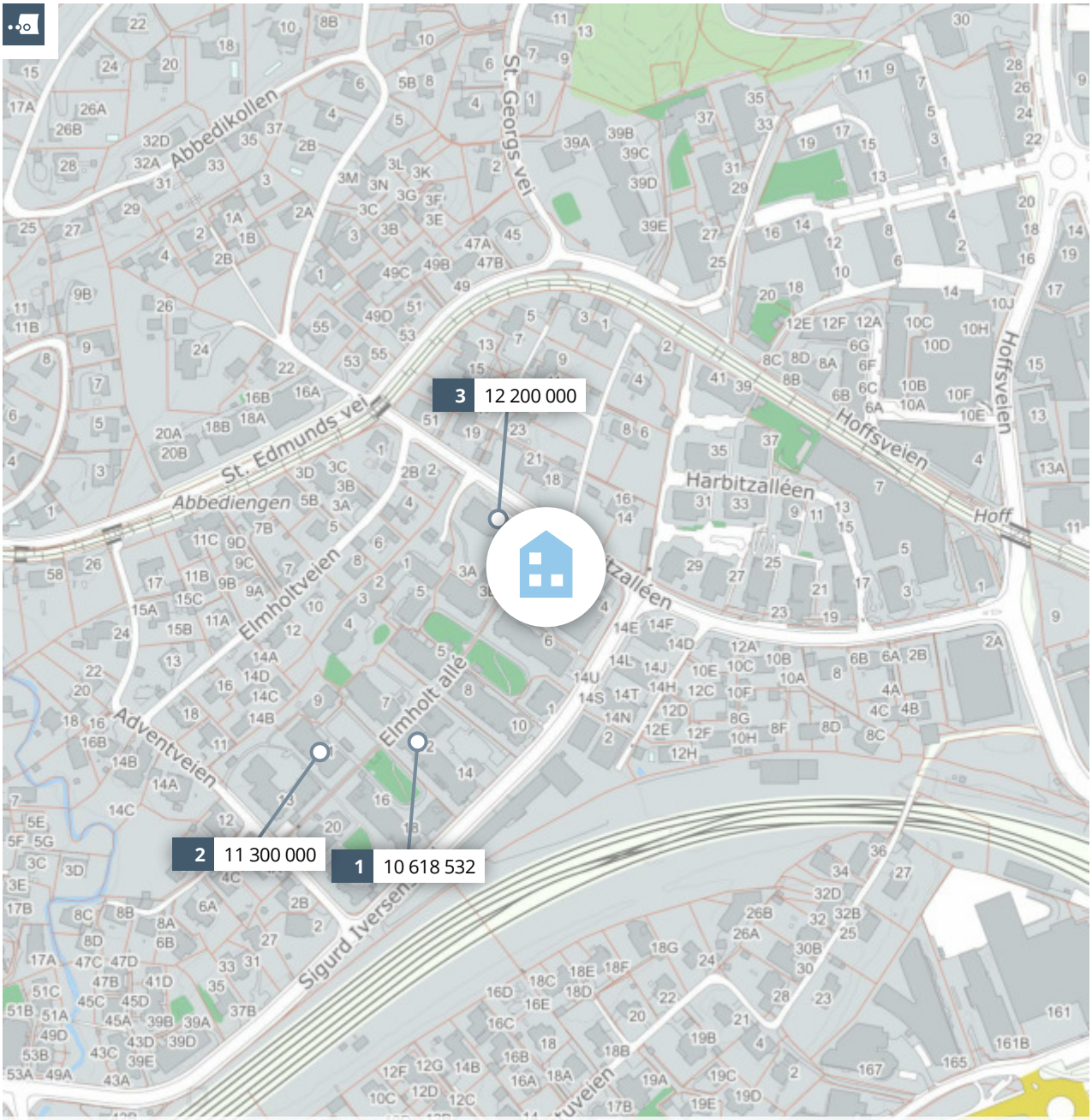
ELMHOLT ALLÉ 2

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ELMHOLT ALLÉ 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 06.05.2025

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: Carl P. Sveistrup.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Elmholt allé 2, 0275 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 30 BNR 335 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	111 650
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	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**
2	Elmholt allé 11 95 m² 1994	1. etg	3 sov	29.04.2025	9 500 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**118 947**
3	Elmholt allé 1 108 m² 1996	3. etg	3 sov	25.03.2025	8 750 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**112 963**

Gjennomgående 4(5)-roms endeleilighet med stor markterrasse og hage. Garasje. God standard med to nyere bad, vaskerom og kjøkken.

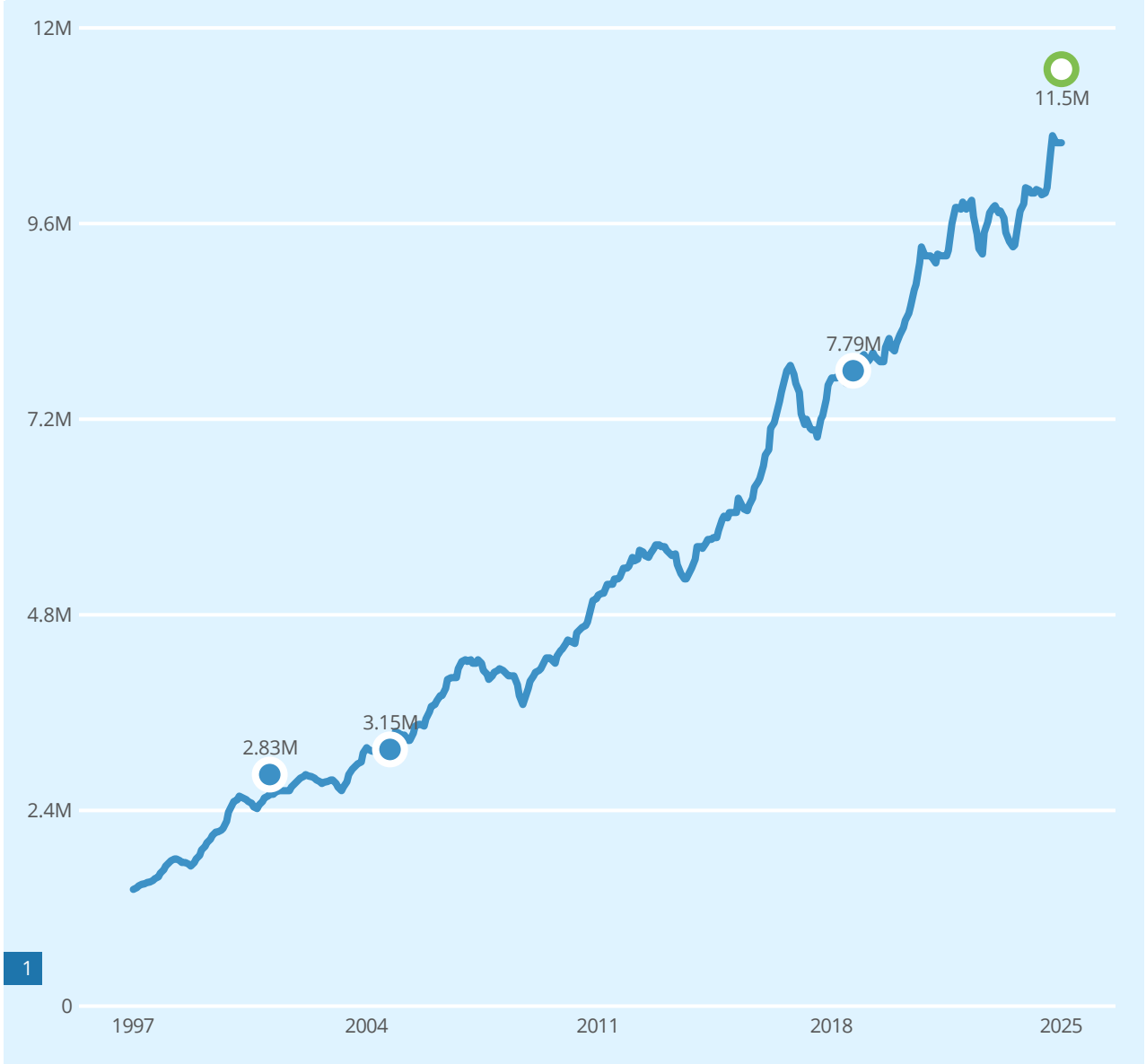
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

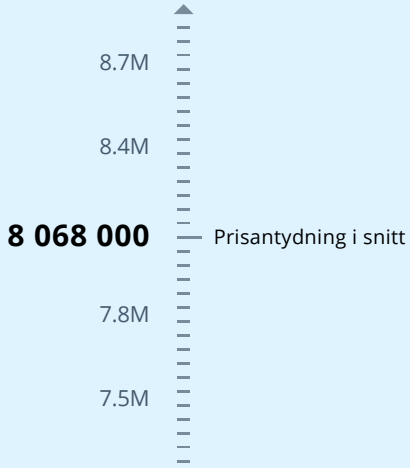
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2018		04.01.2019	7 980 000	7 600 000	186 000	7 786 000	
03.08.2004		02.12.2004	2 980 000	3 150 000	-	3 150 000	
26.04.2001		26.04.2001	-	2 830 000	-	2 830 000	
22.12.1997		22.12.1997	-	1 560 000	-	1 560 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

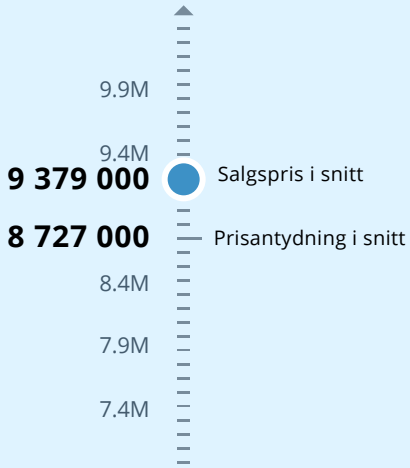


Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

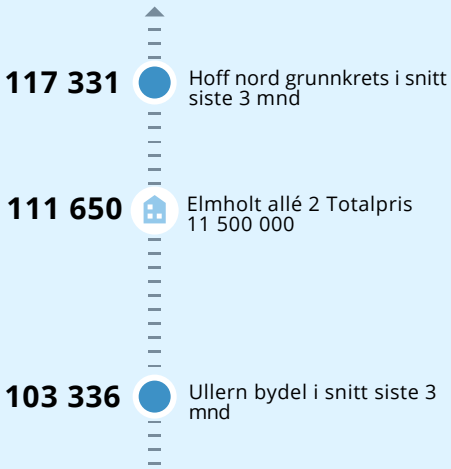


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 7.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Elmholt allé 2

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	6 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Abbediengen Linje 13	3 min 0.2 km
Hoff Linje 40	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.8 km

BARNEHAGER

Elmholt barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 71 barn	4 min 0.4 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Harbitz Torg	3 min
Rema 1000 Hoffsveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Harbitz Torg	4 min
Apotek 1 Harbitz Torg	4 min
Skøyen Vinmonopol	11 min

SPORT

Bestum skole	14 min
Ullern videregående	15 min
SATS Hoff	7 min
SATS Sjølyst	14 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

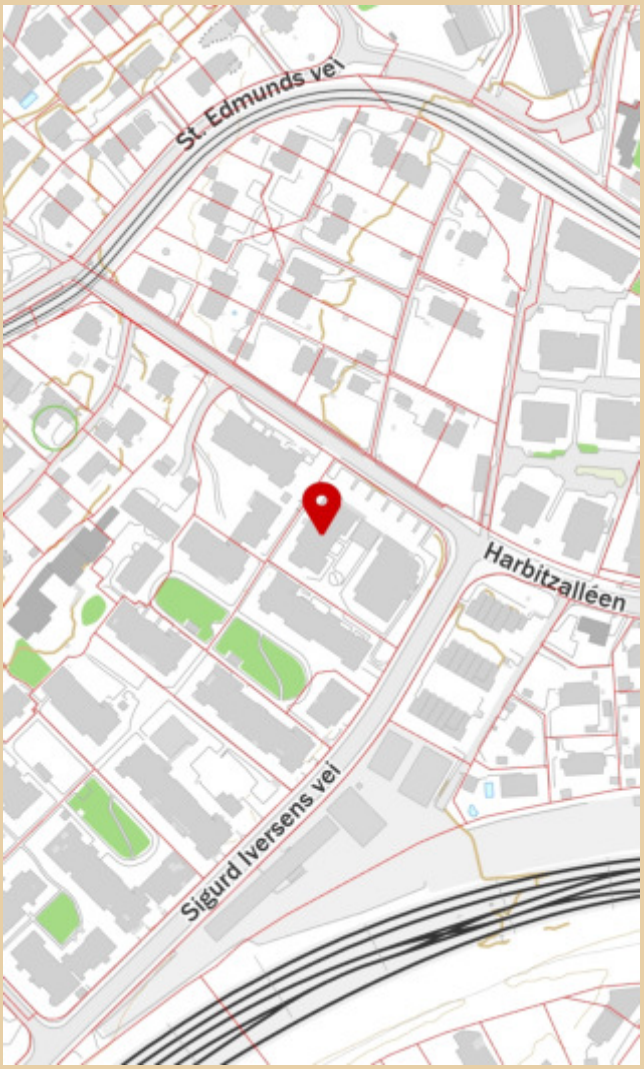
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selverleilighet
Elmholt allé 2, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 30, bnr. 335, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2053 **Referansenummer:** TN4140

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selverleilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1997. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og plater. Flat tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.
Slett ytterdør. Yale doorman lås.

Sørvest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Overbygget av overliggende terrasse.
Bod på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Innerdører: Formpressede dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme bad

Garderobeskap i hovedsoverom, begge barnerom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Baderom fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, beskrivelse, faktura
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Bad 2
Baderom fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, beskrivelse, faktura
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 .Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Platetopp og fryser er ny våren 2025.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør i bod.
Stoppekraner i rørskap.
Hovedstoppekran i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Sikringsskap med automatsikringer i gang. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

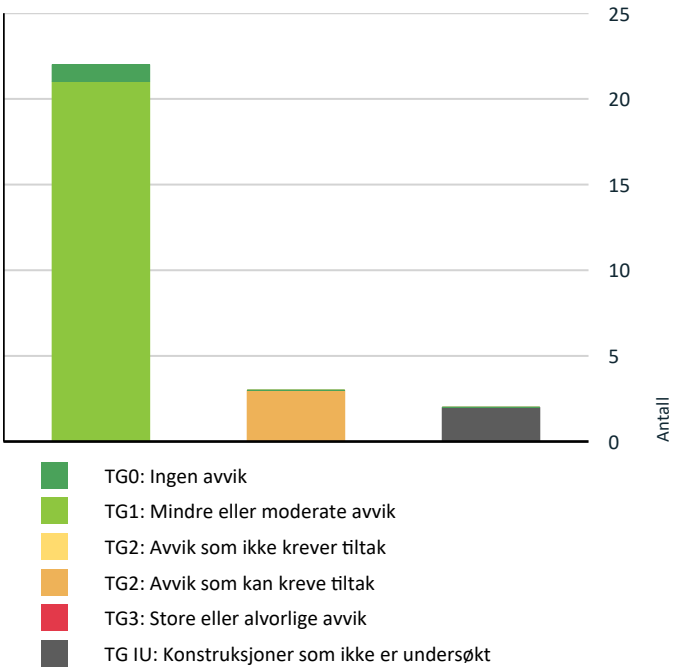
Lovlighet Gå til side

Selverleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selverleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVERLEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Slett ytterdør. Yale doorman lås.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Overbygget av overliggende terrasse.
Bod på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Frostspreng i hjørne. mot vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.
Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, beskrivelse, faktura

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Fall i lekkasjesone er målt til 11 mm over 1400 mm. Når man tar høyde for gulvproduktenes toleranse anses fallet å være OK.

Tilstandsrapport

Basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Luftmengder er ikke målt utover enkel test med papir mot ventil og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger full dokumentasjon fra entreprenør med våtromssertifikat eller tilsvarende.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, beskrivelse, faktura

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist. Det er synlig oppkant på membran ved terskel.
Til informasjon: Fallet i dusjsonen oppfyller ikke preakseptert løsning i TEK17, men oppfyller funksjonskravet for at bruksvann skal ledes til sluk. Pga.

flisenes struktur kan man oppleve at noe vann pærler seg og kan bli liggende. Det vises også til utførendes analyse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Luftmengder er ikke målt utover enkel test med papir mot ventil og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger full dokumentasjon fra entreprenør med våtromssertifikat eller tilsvarende.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 .Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Platetopp og fryser er ny våren 2025.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør i bod.
Stoppekraner i rørskap.
Hovedstoppekran i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i gang. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll etter NEK405-2.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel). Med bakgrunn i at Norsk Takst sitt skjematur krever at det settes tilstandsgrad er tilstandsgrad 1 satt.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Mai 2025: El i hht arbb. 12.5.2025. Montere kundens 3 stk taklamper. Demontert og montert ny koketopp. Levert og montert ny komfyrvakt." er fremvist.
   Det foreligger ellers ingen samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

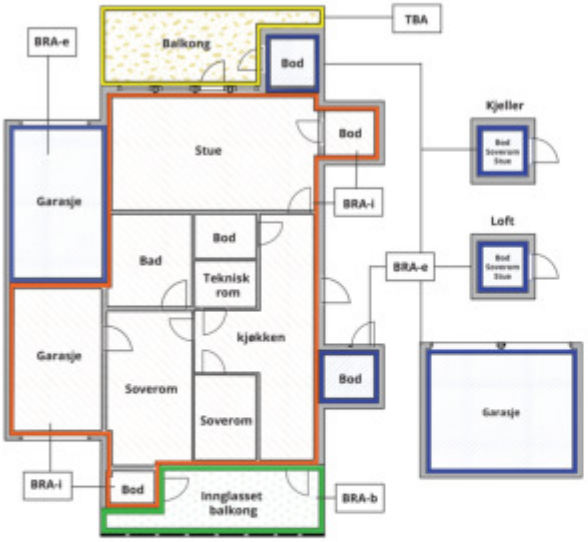
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selverleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	103	1		104	14
Kjeller		5		5	
SUM	**103**	**6**			**14**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad, Bod, Stue, Kjøkken	Bod (utvendig)	
Kjeller		Bod (ved p-plass)	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderommene er oppgradert. Dok. er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selverleilighet	100	3

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Eivind Etholm Hermansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	30	335		7	3893 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Elmholt allé 2

Hjemmelshaver
Hermansen Caroline Etholm, Hermansen Eivind Etholm

Eierandel
103 / 4311

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:
Kr. 151 991 01.05.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Areal med eksklusiv bruksrett iht. eier består av markterrasse i trekonstruksjoner og plen.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeskjeller. Elbil-lader. Plass vist av eier. Ikke ytterligere vurdert.

Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 119,51,-
Herav:

Pr. dags dato.

Nedbetaling lån 1 366,52
Felleskostnader garasje 99,00
Felleskostnader 4 196,58
Kabel-tv 457,41

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

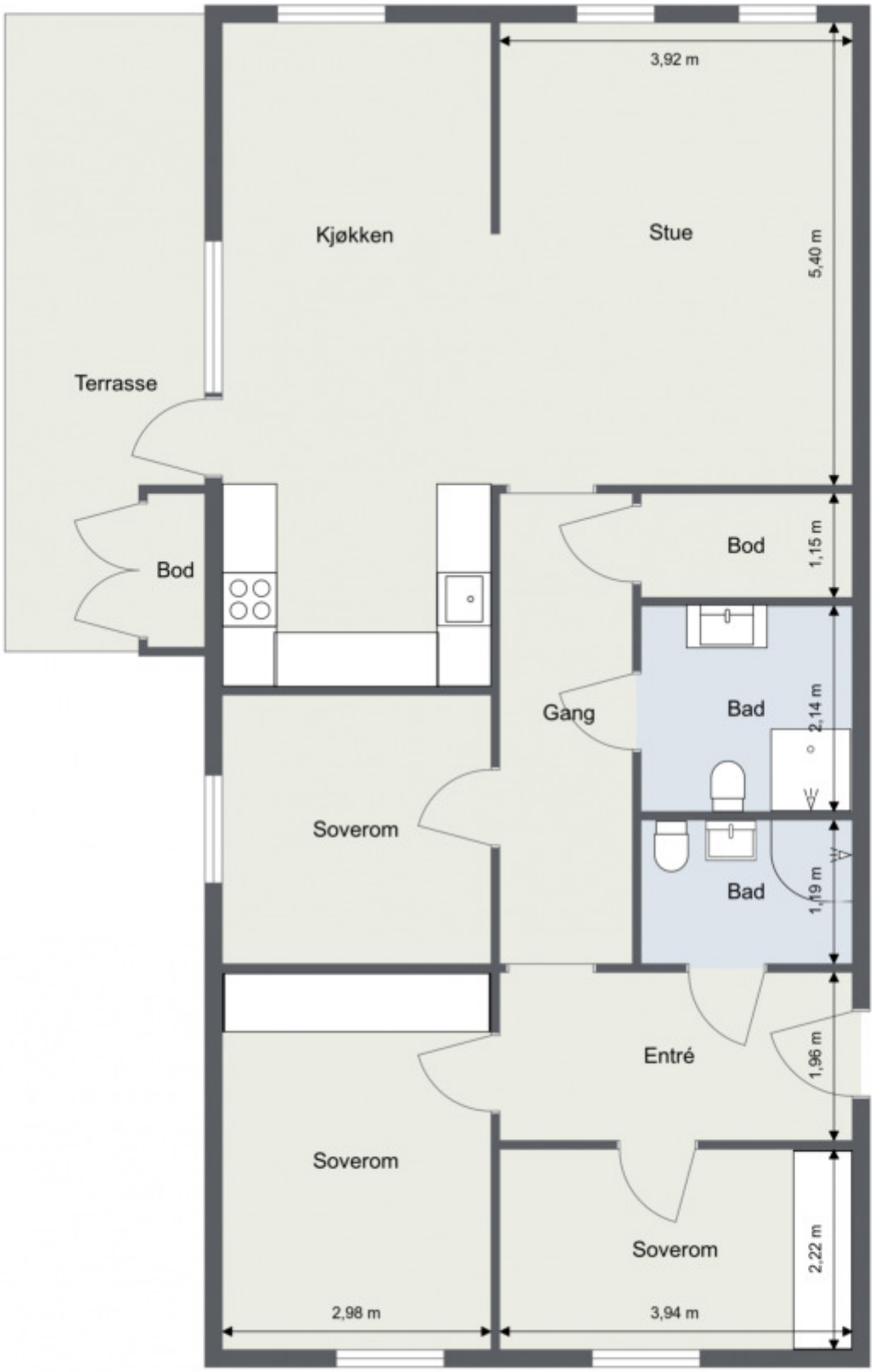
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TN4140

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elmholt allé 2

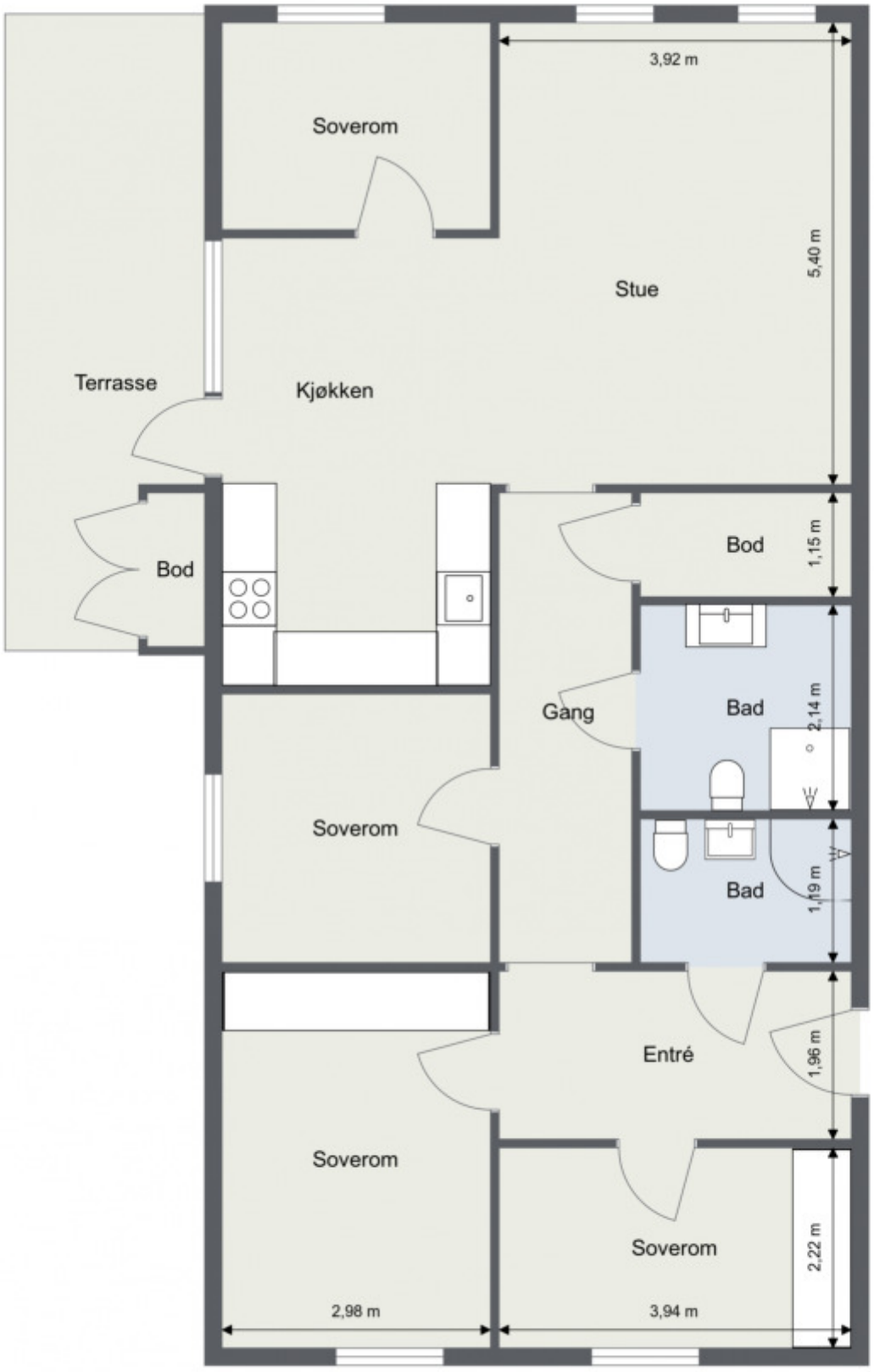
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Elmholt allé 2

1. etasje - alternativ



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250339

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Etholm Hermansen	Eivind Etholm Hermansen

Gateadresse
Elmholt allé 2

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

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: 159250339

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovasjon av begge bad
Arbeid utført av	Vinderen Bad og Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovasjon av begge bad

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

Beskrivelse	Det har tidligere vært noe fukt i parkeringskjeller. Dette ble utarbeidet i regi av styret. Vi vasket bod i parkeringskjeller med algevask for å fjerne lukt i forbindelse med dette og har ikke opplevd problemer i etterkant.

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

Beskrivelse	En sprekk på hjørnet av bygget/ved platting utvendig. Styret ble informert og har sett på dette tidligere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rotter. Sameiet har gjort tiltak, satt ut åte og sikret bygget. Sølvkre enkelte ganger observert første tid etter innflytning. Dette ble sjekket Anticimex for å utelukke skjeggkre. Det var ikke skjeggkre.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2019 ble kjøkken pusset opp og spotkasse bygget i stue. Vi mottok ikke samsvarserklæring for dette og har derfor hatt Elektrokonsept AS inne i 2025 for en en el-sjekk. Elektrokonsept har gjennomført anbefalte justeringer og har gitt oss dokumentasjon på elsjekk . Vi har også samsvarseklæring for abeidet som elektrokonsept har gjort.
Arbeid utført av	Elektrokonsept AS (2025) og VR Drift AS (2019)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, Elektrokonsept AS har gjort en el-kontroll i leiligheten våren 2025

Document reference: 159250339

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader på plass i garasjen

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier bygget selv ny platting for ca. 3 år siden

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

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

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

Beskrivelse: Rotter. Åte og sikring av bygg i regi av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250339

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: 159250339

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline E Hermansen	e31fcb2fe657a3f879c33e3a57158ddb50ef30fd	16.05.2025 13:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

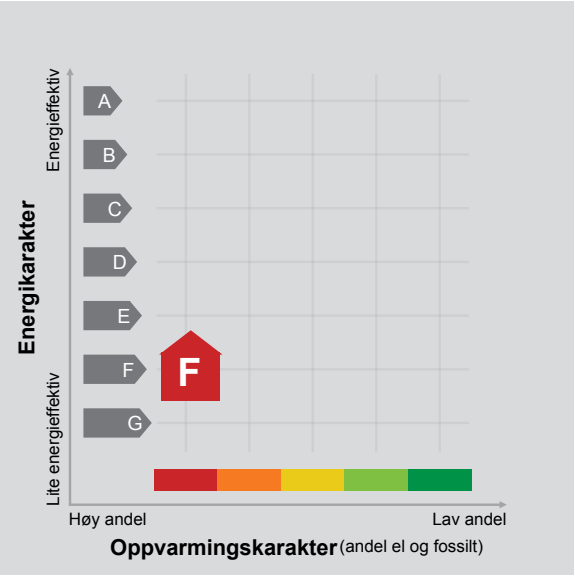
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Etholm	d9c320ee478b0d3437dc5b9d1f58004e2cb86f24	16.05.2025 17:11:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250339

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

ENERGIATTEST

Adresse	Elmholt allé 2
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	335
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81199981
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118929
Dato	12.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 925 kWh pr. år

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

17 925 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Marius Jøtun Bråthen
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004135@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004135/159-25-0339 elmholt allé 2 Vår ref.: 5298-1-07 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Viii Sameie
Organisasjonsnr:	983569641
Seksjonseier:	Hermansen, Eivind Etholm
Medeier:	Hermansen, Caroline Etholm
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Elmholt Alle 2, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	30
Bnr.	335

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 86609947.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnader øker med 9,4% TV/internett reduseres med 3,5% Lånekostnad øker med 1,6% Endringene gjelder fra 1.1.25
- Garasjeplass følger seksjonen ved salg. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 335, ideell 1/41 andel av snr 1). UNNTAK: seksjon nr 3 har ikke plass, og seksjon nr 42 har to plasser.
- Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, tlf 63 89 59 20. Bestillingsmal ligger på www.servicegruppen.no. Ved utleie av seksjon skal styret informeres.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537041659
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,80%
Restsaldo	4 951 830,00
Innfrielsesdato:	01.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 119,51,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling lån	1 366,52	
Felleskostnader garasje	99,00	
Felleskostnader	4 196,58	
Kabel-tv	457,41	

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:	794,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 156,-
Annen formue:	34 289,-
Gjeld:	153 891,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537041659
Restsaldo:	151 991,88
Kapitalkostnader:	Ca 1388,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151 991,88,- pr. dags dato.

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

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

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

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/Inger Johansen, e-post: elmholt8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

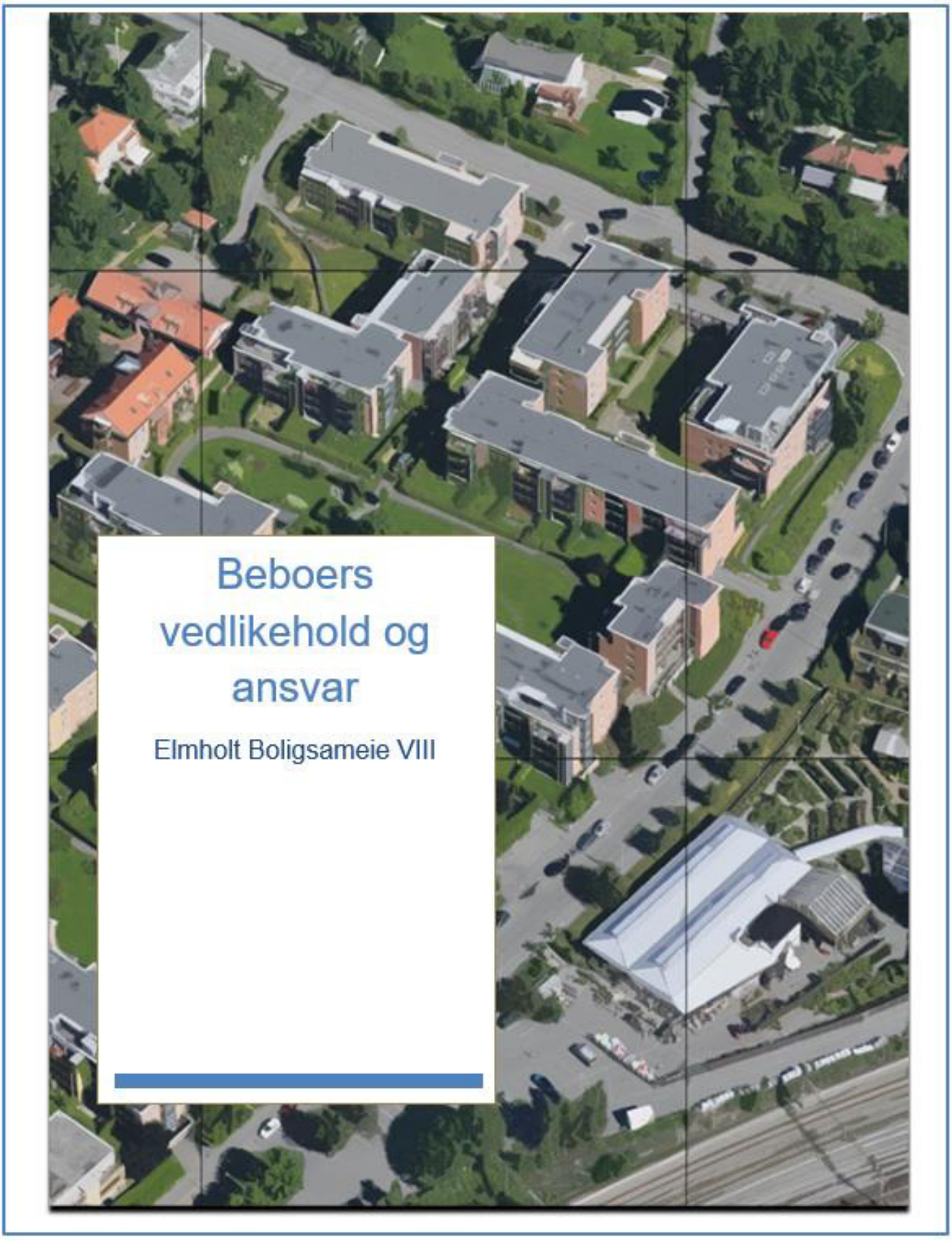
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24


Beboers
vedlikehold og
ansvar
Elmholt Boligsameie VIII

Beboers vedlikehold og ansvar

Vaktmester

Sameiets styre ved formann og øvrige medlemmer har ikke funksjon som vaktmester for beboere i sameiet. Trenger en beboer hjelp til f.eks. skifte av pakning, tett vask o.l. må de selv for egen regning kontakte eventuelt rørlegger.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift AS. Bestilling av vaktmestertjenester kan kun foretas av styreleder eller styremedlemmer. Den enkelte beboer kan kun i akutte tilfeller – som vannlekkasjer eller lignende, og når ingen i styret er å treffe, rette direkte henvendelser til Ajour Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv, dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Ved skade

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581707. 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 (av sameier) til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

Utvendig vedlikehold

Fasadeplatene i sameiet skal ikke skus eller borres i. Disse vedlikeholdes med klut og vann. Det skal ikke benyttes kjemikalier på disse.

Løpende vedlikehold

For at sameiets fellesanlegg skal vare lengst mulig er det viktig at beboerne selv sørger for at deres leilighet er i orden for å unngå unødvendig vedlikehold på ventilasjon og avløp. Det er viktig at beboere benytter sunn fornuft og ikke kaster bleier i do, fyller vasken med fett osv. Følgende oversikt er en anbefaling av årlig vedlikehold i seksjonene.

- Jordfeibryter skal testes minst en gang pr.måned
- Steng hovedstoppekran i ferien og bruk bare oppvask/vaskemaskin når noen er hjemme.
- Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel regelmessig.
- Rens/vask filter i kjøkkenventilator regelmessig.

Januar

- Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad sitter

Februar

- Smør opp låser og beslag

Mars
- Rens sluk og vannlåser
- Rens vannfilter i kraner

April
- Sjekk utvendige sluk på de øverste terrasser
- Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad sitter

Mai
- Rens sluk og vannlåser
- Vask avtrekks og tilluftsventiler. Filteret som ligger i Fresh 80-ventilen kan vaskes eventuelt. byttes. Støydempingsrøret som ligger i åpningen bør ikke røres (tas ut), men kan støvsuges.

Juni
- Sjekk slanger til oppvaskmaskinen
- Sjekk slanger til vaskemaskinen

Juli
- Klargjør for ferie
- Steng hovedstoppekran i ferien

August
- Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad sitter

September
- Rens sluk og vannlåser

Oktober
- Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad sitter

November
- Rens sluk og vannlåser

Desember
- 1. desember er Røykvarslerens dag med tid for bytte av batteri og testing.
- Klargjør for evt. ferie

Installsajoner

Brann

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligeiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Ventilasjon

I hver leilighet er det montert mekanisk avtrekk for kjøkken, bad og WC. Kjøkken ble ved bygging utstyrt med avtrekkshette plassert over komfyr. Sanitærrom har avtrekksventiler i tak.

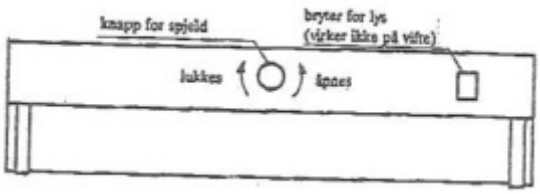
Brukerluften evakuerer over tak eller tilføres garasjeanlegg fra egne separate vifter styrt fra hastighetsregulator på vegg ved siden av kjøkkenhette.

Turtallregulatoren kan fritt innstilles mellom maksimum og minimums mengde avtrekksluft, men kan ikke slås helt av, da leiligheten behøver en minimumsventilasjon. For å beskytte avtrekksviften mot overbelastning er det montert en sikring i regulator.

NB: Husk å alltid ha veggventiler oppe!

Matlaging

Ved matlaging åpnes spjeldet på kjøkkenhetten ved å dreie den runde knappen mot urviseren til den stopper og slasskjermen kan vippes ut. Deretter stilles hastighetsregulatoren på maksimum turtall. Når man er ferdig med matlaging, kan spjeldet settes tilbake i midtstilling og regulatoren settes tilbake til utgangsposisjon. Ønsker man å øke luftmengden på badet, stenges spjeldet på kjøkkenhetten og vifteregulatoren stilles opp til maksimum.



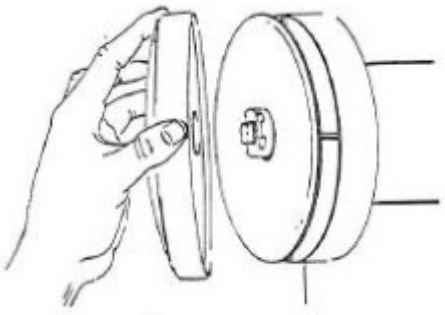
Ved lite bruk av leiligheten, stilles regulatoren på minimum. Spjeld i kjøkkenhette kan stå i midtstilling.

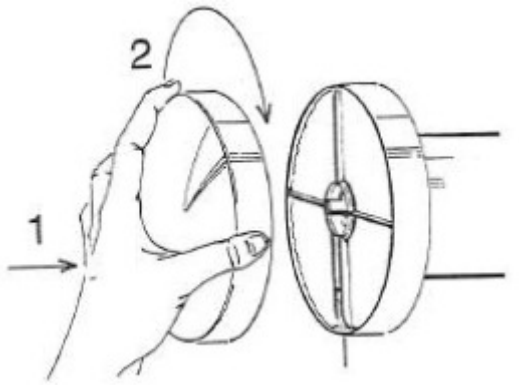
Åpne vinduet for bedre effekt ved matlaging.

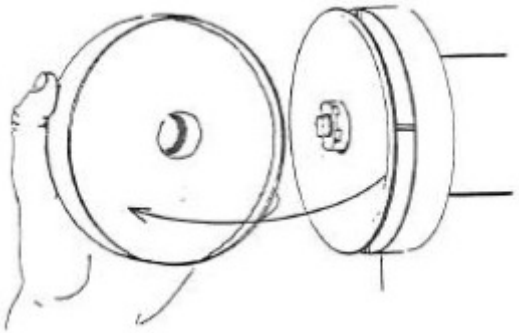
Vedlikehold av kjøkkenhette Flexit OL-4: fettfilteret tas ut ved å bevege de to skyvetastene ut mot siden. Filteret kan nå med et enkelt grep tas ut og vaskes for hånd med såpe og vann. Rengjøring bør foretas 2 ganger/måned eller etter behov.

Avtrekk/tilluftsventiler

Leilighetene ble ved bygging utstyrt med type Fresh 80 og 100 avtrekksventiler. Disse har en separat justering av åpningen for luftinntaket som ikke endrer seg ved åpning og lukking. Ventilens åpning kan tilpasses det rom hvor den er montert. Juster-mutteren for spalteåpningen sitter under ventillokkets dekkplate (se figurer under). Åpning og lukking foretas ved et enkelt trekk i snoren. Avtrekk/tilluftsventiler holdes rene etter behov.







VVS

Alle leiligheter er tilknyttet det kommunale ledningsnettet for vann og avløp. Vannledninger er lagt fra innvendig stoppekran og frem til hver leilighet i sjakter. Dette er lagt i kobber. Alle KV-opplegg har stoppekran i garasjene. Alle leiligheter har stoppekraner i skap for rør i rør. Alle KV-VV ledninger i leiligheter er lagt i rør i rør-system med fordelingsskap montert enten i bod eller bad. I disse er det ventiler for avstengning av KV-VV. Alle sjakter er drenert ned til underliggende bad i leilighet for å kunne raskt oppdage vannlekkasjer. Sameiet har ansvaret for ledningsnett som leder til forgreiningspunkt for vann inn til leilighetene, herfra er seksjonseier selv ansvarlig.

Seksjonseiere må informere styret dersom leiligheten skal pusses opp og vanntilførsel til leiligheten skal endres.

Levetid badeinventar

Vannklosett: 50 år
Servant: 50 år
Servantarmatur: 15 år
Badekar: 50 år

Badearmatur: 15 år
Dusjkabinett: 20 år
Plastsluk: 50 år
Varmtvannsbereder i rustfritt stål: 20 år
Vannmåler: 25 år

Kilde: Sintef byggforsk

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder inngår i seksjonseiers ansvar (innvendig vedlikehold), da dette gjelder fra forgreiningspunkt og inn til leilighet.

Byggets varmtvannsberedere er plassert i kjøkken eller bod. En varmtvannsbereder holder i cirka 20 år før den bør skiftes ut. Etter dette kan pakninger ryke, og blandeventiler og varmekolbe har nådd sin pensjonsalder. En nyere varmtvannsbereder vil kunne dekkes av «tilfeldig skade», mens en gammel utgave vil ikke dekkes av sameiets forsikring fordi hver seksjonseier har en vedlikeholdsplikt.

For skader grunnet varmtvannsberedere eldre enn 5 år vil ikke sameiet dekke egenandelen på forsikringen.

Stoppekraner

Fordelerskapet for tappevann i leilighetene er tilgjengelig i bod. Hver leilighet har egne stoppekraner plassert i dette fordelerskapet. Stoppekranene betjenes ved å vri håndtaket 90 grader.

Det er meget viktig å orientere seg hvor disse kranene befinner seg, og for å begrense skader ved en evt. lekkasje anbefalers det at stoppekranene for kaldt- og varmt forbruksvann stenges av ved lengre tids fravær fra leiligheten.

Skjulte rør er lagt som rør-i-rør, dvs at det er doble vannrør som leder vann fra et evt. brudd i vannledningen til samlestokk i rør-i-rør skapet, som er plassert i tilstøtende vegg til badet.
I tillegg finnes stoppekraner på opplegg i garasje. Seksjonseier må orientere seg om hvor disse er plassert.
Utekraner er frostfrie.

Sluk og vannlåser

Vannlåser må rengjøres med jevne mellomrom. De renses for urenheter ved å skru av nedre del av vannlåsen og tømme denne for avfall. Når vannlåsen er montert, fylles denne opp igjen med vann.
Ved lengre fravær kan vannlåsene også tørke ut med påfølgende kloakklukt som resultat. Etterfyll da med vann.
I kjøkkenbenk er det montert vannlås. Denne kan kreve etter stramming etter en tids bruk. Koblinger etc. etter strammes med håndkraft hvis drypplekkasje oppstår.
Dersom avløpsrørene eller vannlåsen skulle blir tett, anbefaler vi at rørlegger kontaktes for utbedring. Det frarådes å benytte kjemikalierens eller lignende produkter, da dette vil kunne skade røranlegget.
Oljeholdig eller kjemikalieholdig avløpsvann må ikke tilføres avløpsnettet. Bleier o.l må ikke kastes i toalettet. Plumbo i pulverform er ikke tillat å benytte i sameiet.

Ikke hell olje eller fett i sluket.

Endringer utført av seksjonseier på fellesarealer

Seksjonseier som gjør endringer på sameiets boligmasse tar på seg vedlikeholdsansvaret og er ansvarlig for følgeskader dersom endringen/installasjonen skulle forårsake skade ref. §12 i sameiets vedtekter. Dette gjelder alt som boring av hull i fasadeplatene for montering av planter, skjermingsgardiner osv. til større installasjoner. Det er likegyldig om det er tidligere eiere av seksjonene som har utført endringen enn nåværende beboer, endringen hefter seksjonen.

For eksempel ved flislegging av balkonger vil beboer være ansvarlig for vedlikehold av disse og ansvarlig dersom flisene skulle føre til at vann renner inn mot bygget og forårsaker skade på leiligheten under. Slike skader er ikke dekket av sameiets forsikring og dekkes fullstendig av beboer. Dette inkluderer kostnader til ekstern rådgiver/prosjektleder da styret ikke vil bruke tid til å rydde opp etter beboernes egne endringer. Dersom skadene overgår beboers betalingsevne vil styret kreve leiligheten solgt for å dekke kostnadene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5298
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5298

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

De som eventuelt skulle måtte stemme analogt, kan levere stemmeseddel i postkassen til styreleder Inger Johansen

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder

---

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Elisabeth Dahl og Bjørn Erik Madsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5298 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5298 Elmholt VIII Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Innkomne forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På hele Elmholtområdet er det innført båndtvang for hund hele året. Skilting er satt opp. Alle sameiene er bedt om å ha felles tekst i sine husordensregler. For vårt sameie betyr det at eksisterende husordensregel pkt 8 strammes inn slik at betegnelsen «vanlig båndtvang for hund" erstattes med: "båndtvang for hund»

Styrets innstilling

Husordensregel nr. 8 endres til:

Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund. Avføring skal taes opp.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak godkjennes

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer er på valg for ett år. Ett varamedlem, Nina Dahl, ønsker ikke gjenvalg, de øvrige ønsker å stille. Karen Danbolt ønsker å stille til valg som varamedlem. Johan Drægebø, som flyttet inn i Elmholt Allé 2 i sommer, er innstilt til valg som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Inger Johansen

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

- Johan Drægebø
- Lars Erik Opøien

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

- Bjørn Erik Madsen
- Karen Danbolt

Styrets årsrapport

I 2024 ble det prioritert å sikre god likviditet og bygge opp en buffer. Nedenfor en oversikt over øvrige oppgaver som ble gjennomført:

- Ny avtale er inngått med Telia for 3 år. Dette sikret høyere hastighet og lavere kostnader både for sameiet og brukerne
- Etter observasjon av rotter i ytterveggen i Elmholt Alle 2, har Pelias Skadedyrkontroll gjennomført omfattende tiltak for å redusere rotteplager i sameiet. Beboerne er bedt om å unngå alt som kan tiltrekke rotter og melde fra til styret dersom rotter observeres i boder og vegger.
- Etter to innbrudd til garasjen via trappeoppgangene er branndører som skal være mer innbruddssikre montert. Boddører og dør til vaskerom er erstattet.
- Det er byttet til LED-lys i de lave utelampene ved gangstier og i atriet

Det foreligger ingen større prosjekter i 2025. Styret vurderer å male vegger i garasjen, automatiske døråpnere og skifte ut ringeklokkepanel. Styret informerer når beslutning eventuelt tas. Det vil fortsatt være en prioritet å sikre god likviditet og bygge opp en buffer.

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 307 540	2 072 100	2 308 000	2 449 200
Andre inntekter	3	34 071	47 386	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 341 611**	**2 119 486**	**2 328 000**	**2 469 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 165	-9 165	-9 165	-14 000
Styrehonorar	5	-60 000	-65 000	-65 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 905	-89 303	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-4 370	-116 968	-16 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-197 791	-863 254	-345 000	-556 000
Forsikringer		-137 829	-212 888	-129 150	-155 000
Kommunale avgifter	9	-453 225	-388 516	-457 000	-530 000
Energi/fyring		-58 610	-60 796	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 695	-231 693	-244 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-325 726	-247 747	-246 500	-308 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 569 315**	**-2 293 328**	**-1 672 315**	**-2 058 700**
DRIFTSRESULTAT		**772 296**	**-173 842**	**655 685**	**410 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 882	51 797	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-396 053	-349 315	-398 000	-386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-370 171**	**-297 518**	**-383 000**	**-371 000**
ÅRSRESULTAT		**402 125**	**-471 360**	**272 685**	**39 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-471 360		
Reduksjon udekket tap		402 125	0		

ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 164
Forskuddsbetalte kostnader		52 823	60 709
Driftskonto OBOS-banken		378 436	190 861
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22 500
Sparekonto OBOS-banken		724 668	627 813
SUM OMLØPSMIDLER		**1 155 927**	**907 047**
SUM EIENDELER		**1 155 927**	**907 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 929 233	-4 331 358
SUM EGENKAPITAL		**-3 929 233**	**-4 331 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 013 698	5 141 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 013 698**	**5 141 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 416	8 782
Leverandørgjeld		4 898	15 652
Skyldige offentlige avgifter		0	28 845
Påløpte renter		33 083	32 996
Påløpte avdrag		0	10 745
Annen kortsiktig gjeld	15	6 065	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 462**	**97 167**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 155 927**	**907 047**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Inger Johansen /s/ Karen Danbolt /s/ Lars Erik Opøien /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 499 928
Nedbetaling lån	525 684
Kabel-TV	233 208
Felleskostnader garasje	48 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 307 540**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm El-bil	33 966
Diverse	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 071**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Koordinator Elmholt Sameiene	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 165**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 370**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 166
Drift/vedlikehold elektro	-1 360
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 509
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 505
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-197 791**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-322 117
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-130 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-453 225**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 015
Vaktmestertjenester	-206 228
Renhold ved firmaer	-90 840
Andre fremmede tjenester	-970
Trykksaker	-47
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-3 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-325 726**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	739
SUM FINANSINNTEKTER	**25 882**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-396 014
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	**-396 053**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Opprinnelig 2015	-5 970 000	
Nedbetalt tidligere	828 762	
Nedbetalt i år	127 540	
		5 013 698
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**5 013 698**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-6 065
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 065**

Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

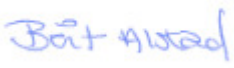
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 5298 **Selskapsnavn:** ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Elisabeth Dahl og Bjørn Erik Madsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag

Styrets forslag til vedtak godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Inger Johansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Johan Drægebø

☐ Lars Erik Opøien

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Erik Madsen

☐ Karen Danbolt

**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.

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie VIII

tilpasset og vedtatt i årsmøte 19. april 1999 og med endringer 24. april 2007
i medhold av lov omeierseksjoner av 23 mai 1997 nr 21
Endret på ordinært årsmøte 07.04.2014, 21.04.2015 og 19.04.2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 12.03.2019.

§ 1 Sameiets navn – hva sameiet omfatter

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie VIII". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 335 på Skøyen i Oslo.

§ 2 Antall seksjoner – sameiebrøk

Sameiet består av i alt 41 seksjoner hvor fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

§ 3 Garasjer, el-biler og kjellerboder

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 sportsbod i garasjekjeller eller underetasjen, unntatt seksjon 6002 som ikke har noen av delene, mens seksjon 6406 har to av hver. Parkeringsplassen og sportsboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

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

Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i Elmholt Allé 2 og 4.

Elektrisk kjøretøy, elbil eller hybrid skal kun lades via den infrastruktur sameiet har satt opp. Den enkelte sameier får tilgang ved sin garasjeplass ved å kontakte Lefdal Installasjon for avtaleinngåelse og montering av Zaptec ladeboks. Sameier inngår også avtale med leverandørens administrasjons-og betalingsystem(SmartCharge).

Prisen er iht sameiets avtale med leverandøren. Ved ettermontering av ladeboks vil et påslag tilkomme. Det må også tas høyde for prisjusteringer iht KPI ved ettermontering."

§ 4 Det ordinære årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

I tillegg til sameierne, har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede, 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 årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet.

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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.

Ekstraordinært årsmøte innkalles som ordinært årsmøte, men kan i særlige tilfeller innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. For øvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt den passer.

§ 6 Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

1. Endring av vedtektene med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

2. Ombygging , påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

7. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.

8. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 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 Sameiestyre

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet blant sameierne, og består av:

- Styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

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

§ 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.

Etter hver styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboerne om saker av felles interesse.

§ 10 Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

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

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

§ 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 av sin seksjon til styret.

Den som leier ut sin seksjon plikter umiddelbart å underrette styret om bortleien, med opplysning om leierakers navn. Utleier er ansvarlig for at leieren følger vedtatte husordensregler og oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 12 Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Seksjonseiers ansvar for vedlikehold inkluderer blant annet innvendig vedlikehold av dører og vinduer som utgjør skillet mellom egen seksjon og fellesarealet.

Alle som har varmtvannsberedere som er eldre enn 15 år oppfordres til å skifte denne. De sameiere som ikke følger oppfordringen må selv overta ansvaret for sameiets egenandel ved forsikringssaker forårsaket av varmtvannsbereder. Eier må også være beredet til å dekke sameiets forkortede skadeutbetaling grunnet mangel på vedlikehold.

Den ytre vedlikeholdsplikten påhviler sameiet og omfatter blant annet **(i)** tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner og (ii) utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av dører og vinduer som utgjør skillet mellom hver enkelt seksjon og fellesarealet. Bygningsmessige endringer som foretas av den enkelte seksjonseier, som for eksempel flislegging på balkong, må utføres forskriftsmessig. Skader som måtte oppstå som følge av feil eller mangler ved slike arbeider, må dekkes av seksjonseier selv.

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

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

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameierens regning og risiko. Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v., må alltid godkjennes av styret.
Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v

§ 13 Fellesutgifter

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

§ 14-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

§ 14-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse 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 tvangssalg 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 namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 26 og 27.

§ 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 tilligger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordens-regler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

§ 18 Utomhusområdene – bruk og vedlikehold

Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

Som det fremgår av den utarbeidede utomhusplanen, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk

rundt området. Det tillates inngjerding av området forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for Ragnar Evensen AS for hele området. Inngjerding utover dette tillates ikke. Eventuell uenighet om fastsettelse av grenser, vil avgjøres med endelig virkning av styret. Vedlikehold av området – herunder innkjøp av planter og lignende, er den enkelte sameiers ansvar alene. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten skal styret varsle sameieren om at fortsatt mislighold gir styret rett til å kreve utgifter til vedlikehold dekket av sameieren.

Seksjon i enden av svalgangen har eksklusiv bruksrett til arealet foran sin seksjon på inngangssiden/svalgangssiden.

Øvrige områder, gangstier, veier og lignende som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet – og senere av alle sameiene som etableres innenfor Olsens Enke-området i fellesskap. Vedlikehold av disse områder blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameiebrøken legges til grunn for fordeling av kostnader.

§ 19 Diverse forpliktelser, tvisteforhold

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

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

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

§ 20 Ikrafttreden

Disse vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte 19 april 1999. Vedtektene trer i kraft straks.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Elmholt VIII Sameie

Møtedato: 16.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Laboratoriet Harbitz Torg, 2. etg.

Til stede: 11 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av Inger Johansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Inger Johansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

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

   Nina Elisabeth Dahl og Kåre Lien Jukvam 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 60 000.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt ved akklamasjon

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Inger Johansen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Lars Erik Opøien foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Karen Danbolt foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Erik Madsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Nina Elisabeth Dahl foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Inger Johansen /s/

Fører av protokollen
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Nina Dahl /s/

Protokollvitne 2
Navn: Kåre Lien Jukvam /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Inger Johansen	2024-2025
Styremedlem	Lars Erik Opøien	2024-2025
Styremedlem	Karen Danbolt	2024-2025
Varamedlem	Bjørn Erik Madsen	2024-2025
Varamedlem	Nina Elisabeth Dahl	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDENSREGLER

FOR ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII.

Endringer på årsmøte 24.04.2007, 29.03.2012, 08.03.2017 og sameiermøte 12.03.2019. Sist endret på årsmøte 27.04.2023.

1. Fellesarealene (uteområdene, garasjene, svalganger, fellesarealene ved bodene osv.) må av hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder. Sykler skal plasseres på egen garasjeplass eller på anviste plasser.

2. Enhver forsøpling av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Avfall skal emballeres og papp flatpresses og legges i søppelbeholderne. Avfall skal **ikke** oppbevares utenfor inngangsdørene og i korridorene. Hensatt avfall fjernes uten varsel for seksjonseiers regning. Reklame må ikke kastes ved postkassene.

3. Fellesdører til boder, garasjer og inngangsdører skal alltid være låst. Pass på at garasjedøren alltid går igjen.

4. Garasjeåpner skal ikke ligge i bilen. Hvis garasjeåpneren blir stjålet, skal det straks meldes fra til styreleder. Ny garasjeåpner bestilles pr e-post til styret og betales av den enkelte sameier.

5. Ekstra nøkler bestilles og betales av den enkelte sameier hos forretningsfører. (OBOS Eiendomsforvaltning AS)

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

7. Oppsetting/montering av ulike installasjoner på fellesarealer, fasade og tak krever skriftlig godkjenning av styret før montering/oppsetting.
Det er ikke tillatt med installasjoner som antenner, parabolantenner, varmepumper, montre, stativer o.l. Blomsterkasser festes på innsiden av balkongrekkverket. I det tilfelle der noe installeres uten styrets samtykke, må eier dekke kostnader med å få dette fjernet og tilbakestilt til forskriftsmessig/opprinnelig stand

8. Innenfor fellesarealene gjelder vanlig båndtvang for hund.
Avføring skal taes opp.

9. Det skal vises hensyn ved selskapelighet og ved bruk av musikkanlegg. Dette gjelder også ute på balkongene. Ved planlagt støy skal beboer henge opp nabovarsel på oppslagstavlene. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det taes særlige hensyn for ikke å forstyrre naboene. Dette inkluderer musikkanlegg og andre støyende installasjoner som vaskemaskiner og tørketromler.

10. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. fra vinduer eller balkonger. Det anbefales å fjerne utetepper og syntetisk gress om vinteren, for å hindre fuktgjennomslag i betongdekkene.

11. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill, (**ikke** kullgrill).

12. Ringeklokke- og postkasseskilt skal være enhetlig - skrift og typemessig. Det skal ikke klistres lapper på disse. Nye beboere skal ha endret skiltene innen 3 uker. Ønsket tekst på ringeklokke sendes pr e-post til styret. Postkasseskilt bestilles og betales av hver enkelt sameier/fremleier. Bestillingsskjema fås av styret.

Alle skal sette opp navnskilt ved/på sine inngangsdører.

13. Markiser skal være av lik type – gul/lyse grå striper eller ensfarget grå (fargekode 407-151).

14. Vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på felles parkeringsplass.

15. Det skal vises stor aktsomhet ved bruk av heisen til annet enn persontransport. Det skal tas spesielt hensyn til sensorer og vektgrenser. Det samme gjelder utgangsdører og vegger

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

17. **Sameierne** er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt for sin husstand, fremleietakere og andre personer som er gitt adgang til boligen.

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius Jøtun Bråthen
ELMHOLT ALLÉ 2

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511486
8500947

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 335

Vi viser til bestilling av 20250506 for ELMHOLT ALLÉ 2.

GNR. 30 BNR. 335

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.09.1997.

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

3893 m²

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

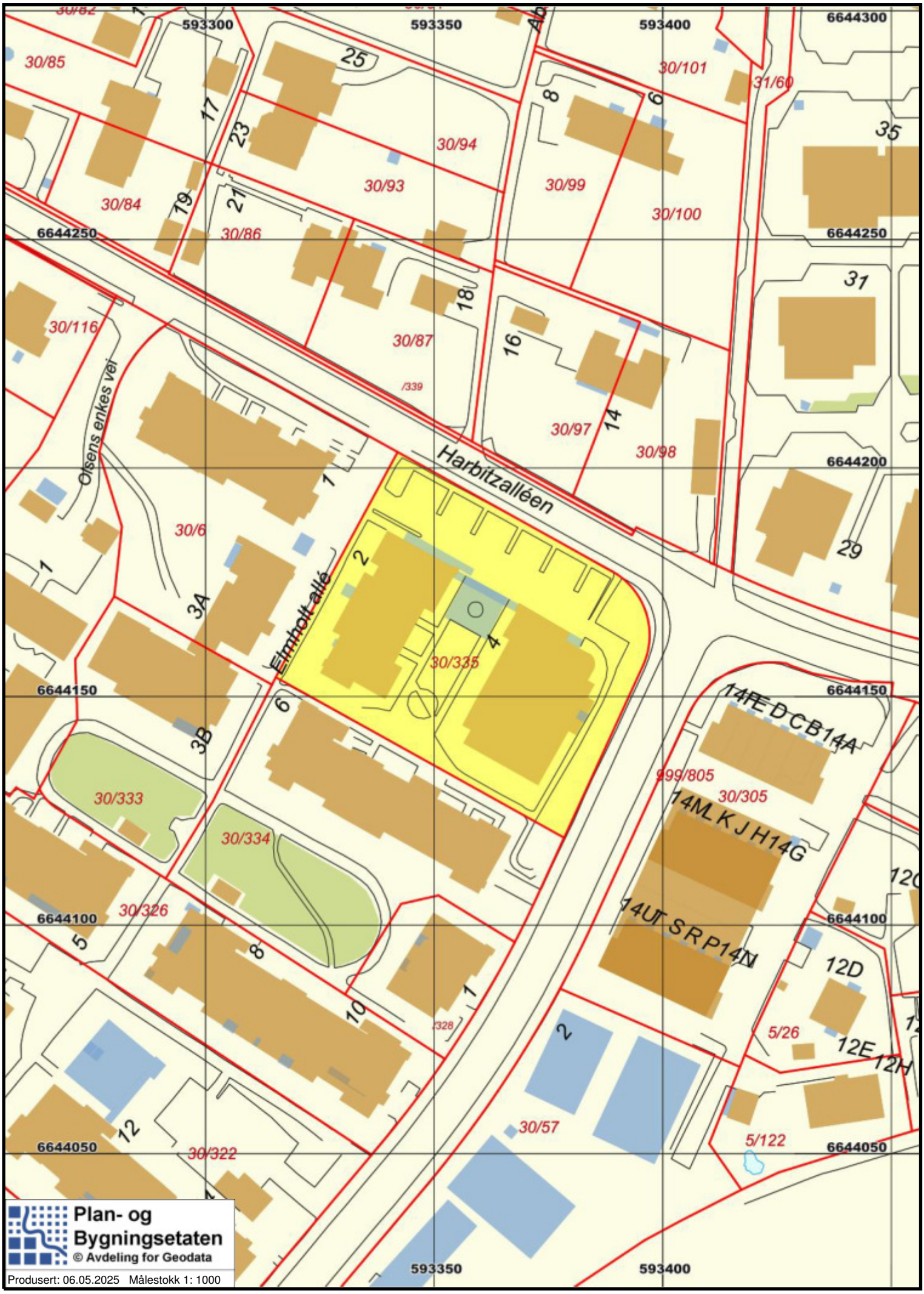
Målestokk= 1: 1000.

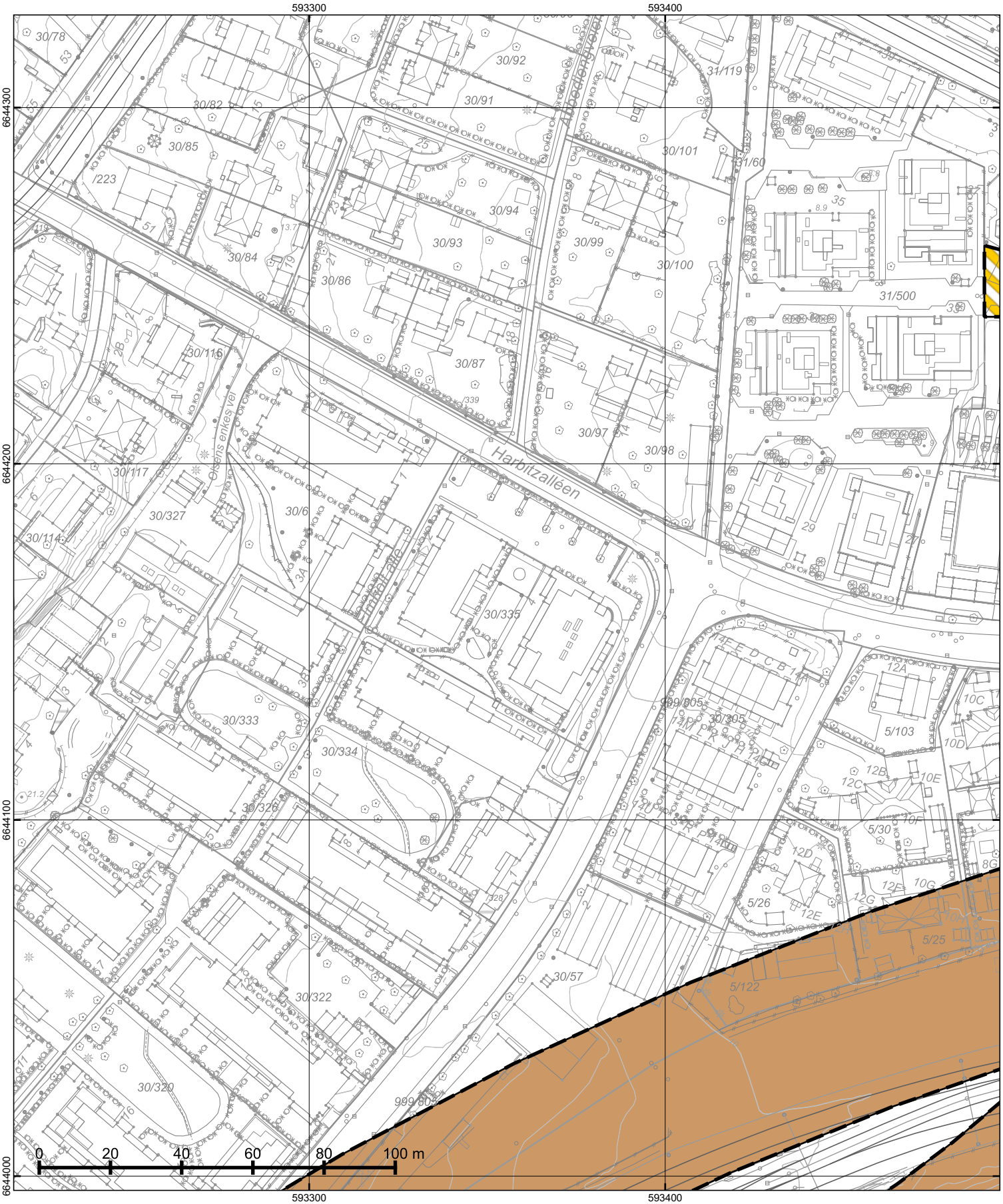
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593300
593350
593400
6644300
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
30/85
30/84
30/86
30/94
30/93
30/99
30/100
30/101
31/60
30/87
30/97
30/98
30/116
30/6
30/335
30/333
30/334
30/326
30/322
30/57
5/26
5/122
Harbitzalléen
Olsens enkes vei
Elmholt allé
14F E D C B 14A
14M L K J H 14G
14U T S R P 14N
12D
12E
12H
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

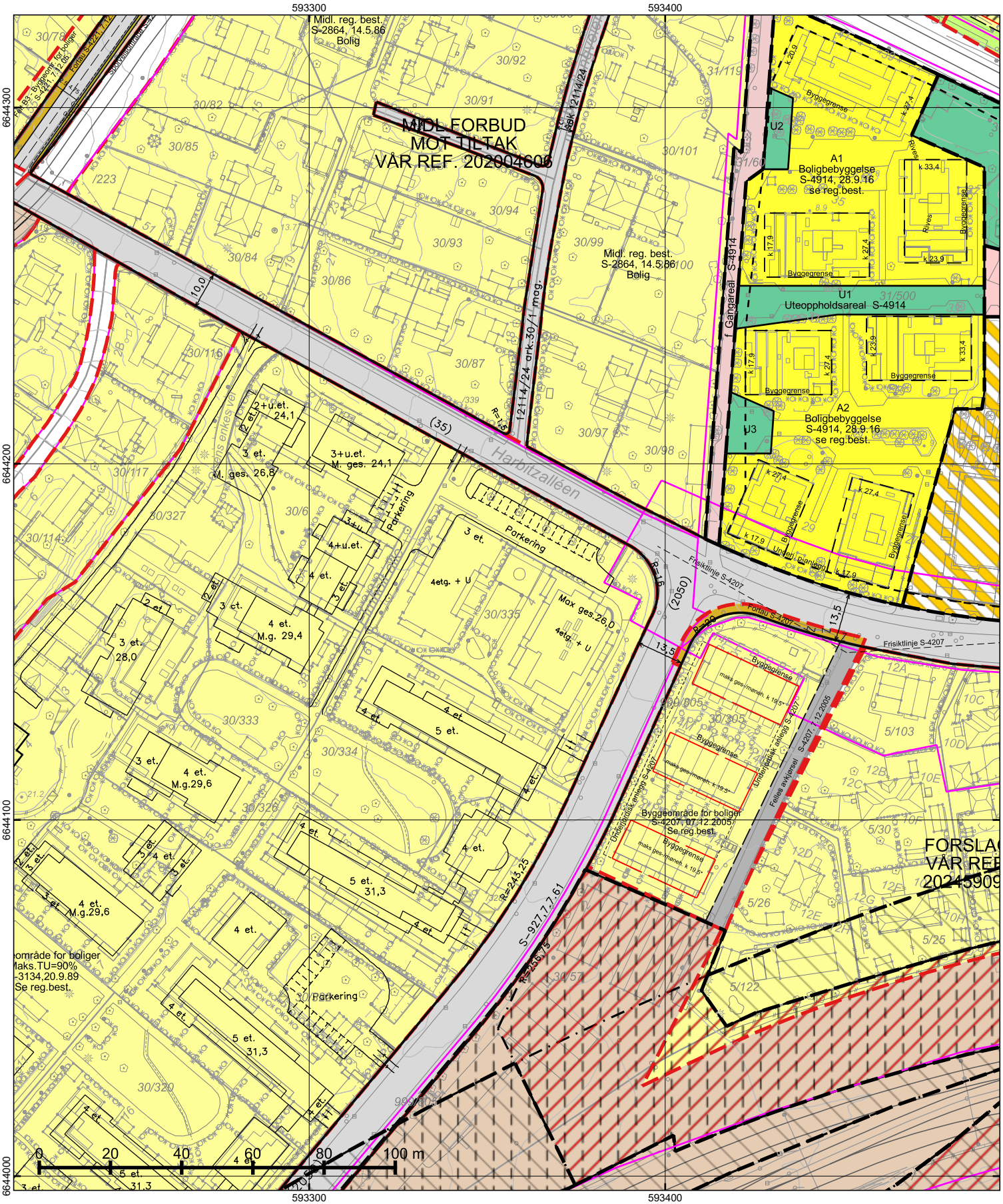
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142492/ 86511486
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Gnr/Bnr: 30/335

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004135
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: 06.05.2025
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.

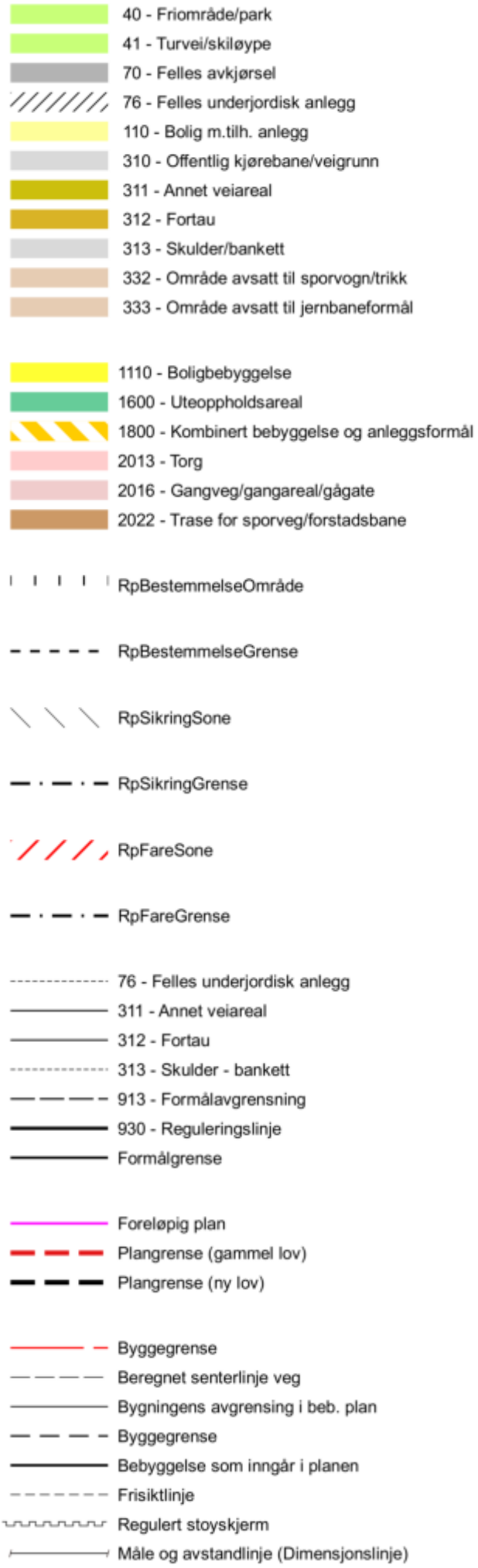
PlottID/Best.nr: 142492/ 86511486
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Gnr/Bnr: 30/335

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004135
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)



Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

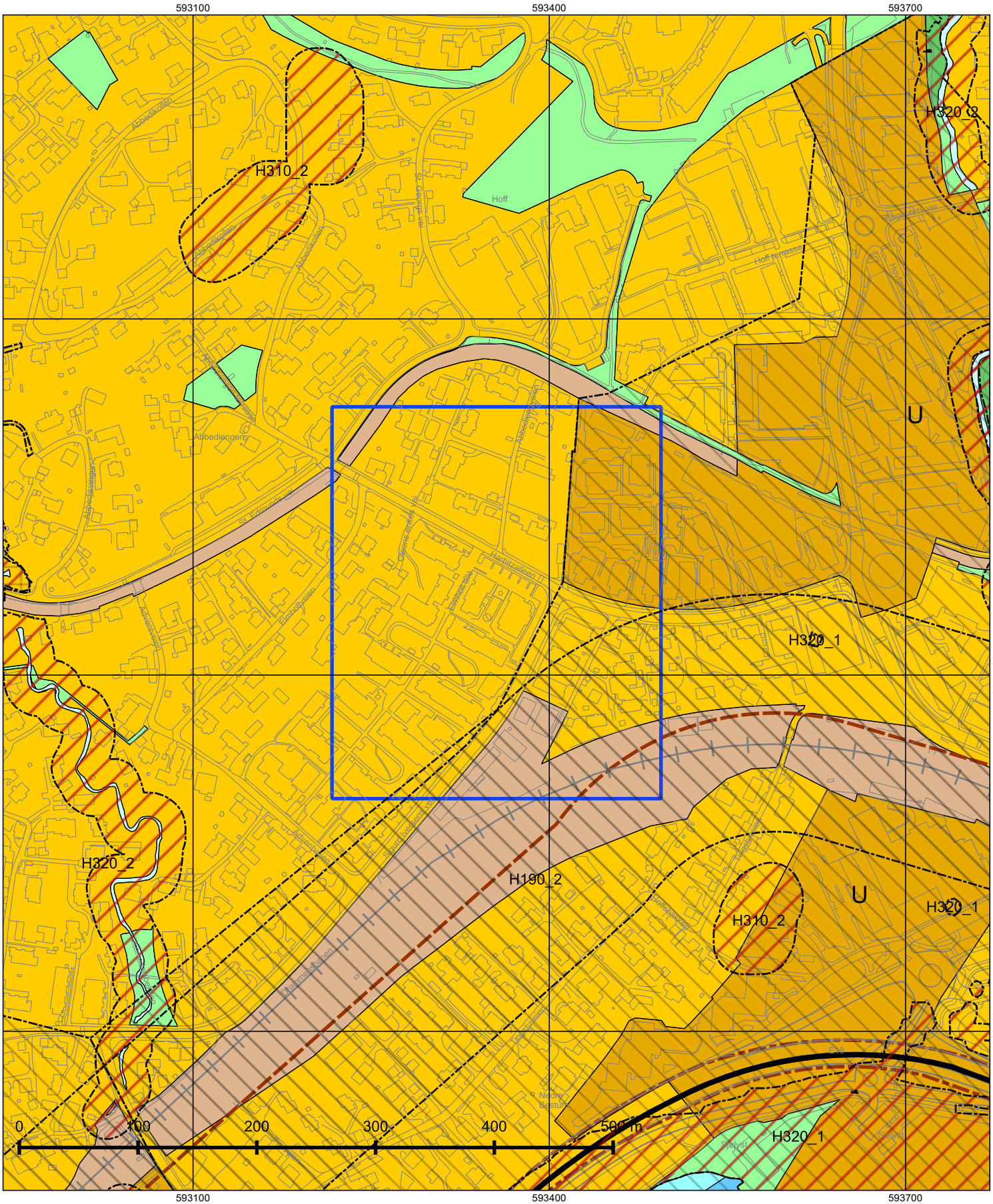
Naturmangfold

– 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: 142492/ 86511486
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 2
Gnr/Bnr: 30/335

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004135
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: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142492/86511486
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004135

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0339 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3745724/26343741
Bestilling: C3 2025-05-07 (7) 128

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59183	105	25.9.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	30	6	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/59183/105
Uthentet 2025-05-07 12:46

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

Doknr 59183 Tinglyst 25.09.1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 SEP 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DOKNR: 59183

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 970012443

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR:
30/6,30/318,30/319,30/320,30/321,30/322,30/326,30/327,30/328,
30/333,30/334 OG 30/335.

ATKOMSTVEI:

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

GANGATKOMST:

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

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

* Rettet av Plan-og bygningsetaten 24.09.97
Tony Stjærgaard.

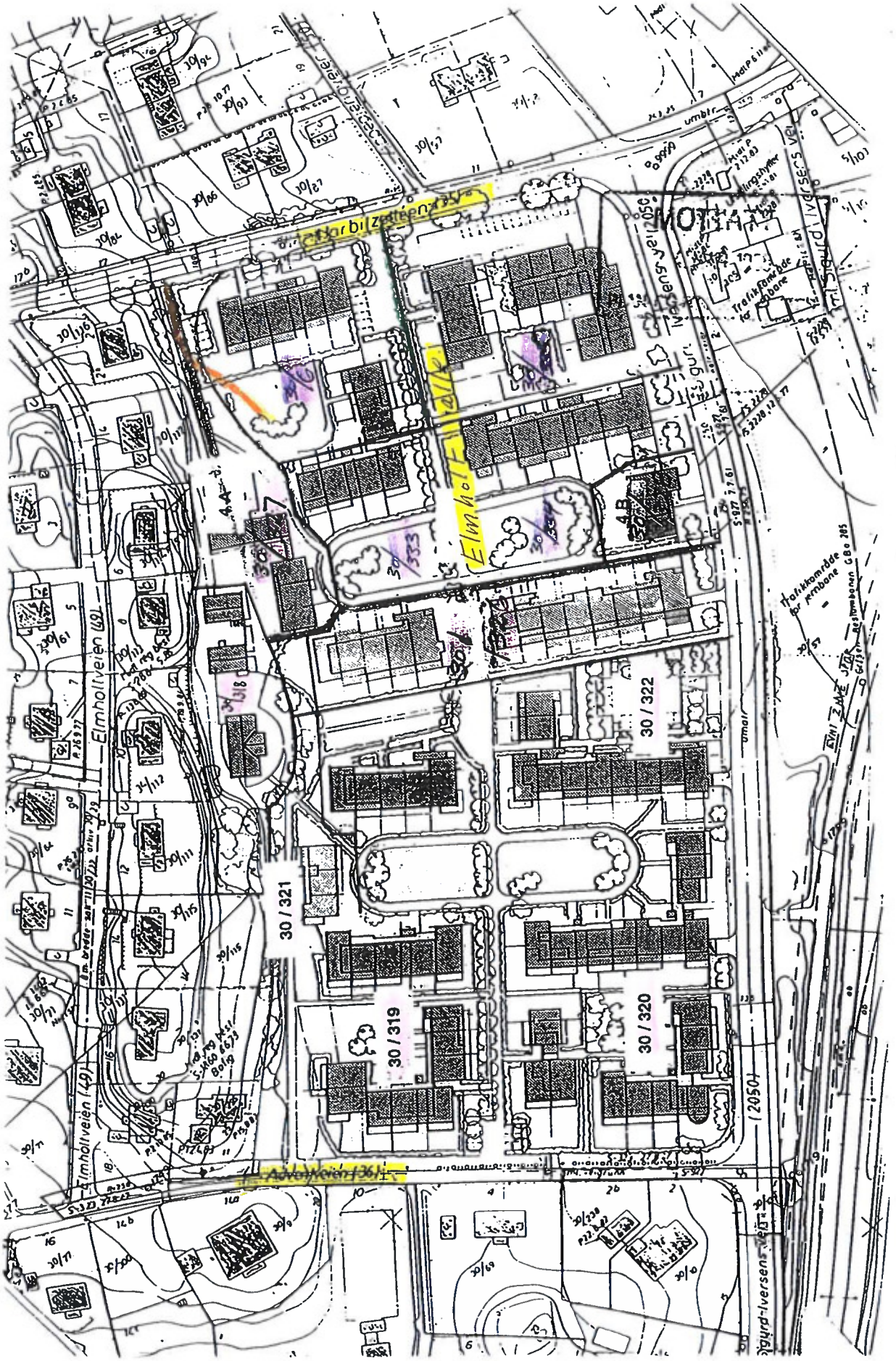
Oslo, den 05.09.97

For gnr. 30 bnr. 6 :
og gnr. 30 bnr. 335 :

Hjemmelshaver
J. Olsens Enke Eiendom AS
~~Steinar Moe, jfr. fullmakt 1152~~
OLA HÆHLUM JØN ERIK EVENSEN
Steinar Moe Eiendom as
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo

For gnr. 30 bnr. 327 :
seksjonsnr. 1-14 :

Hjemmelshaver
Steinar Moe Eiendom AS
STEINAR MOE
Statsaut. eiendomsmegler
Postboks 5830 Majorstuen
0308 Oslo


Elmholtveien
30 / 321
30 / 319
30 / 320
30 / 322
Adventveien
Elmholtveien

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0339 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3745726/26343751
Bestilling: C3 2025-05-07 (7) 141

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73420	105	24.11.1997	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	30	335	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fretumeres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Røisland & Moe as
Statsautoriserte eiendomsmeglere
POSTBOKS 5830 MAJORSTUEN, 0308 OSLO

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 73420

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	30	335	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
937268726	J.OLSENS ENKE EIENDOM AS	1/1

Doknr 73420 Tinglyst 24 11 1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	954	11	B	103	21	B	57	31	B	86	41	B	168	51		
2	B	64	12	B	103	22	B	57	32	B	57	42	B	144	52		
3	B	58	13	B	95	23	B	86	33	B	57	43			53		
4	B	103	14	B	75	24	B	86	34	B	73	44			54		
5	B	95	15	B	103	25	B	57	35	B	57	45			55		
6	B	75	16	B	103	26	B	57	36	B	57	46			56		
7	B	103	17	B	95	27	B	73	37	B	86	47			57		
8	B	103	18	B	75	28	B	57	38	B	86	48			58		
9	B	95	19	B	103	29	B	57	39	B	57	49			59		
10	B	75	20	B	73	30	B	86	40	B	57	50			60		

Sum tellere: 4.311 = nevner: 4.311

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har en panterett stor kr.20.000,- i den enkelte seksjon til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90% av seksjonens verdi.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7/95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i f.) Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo den 19/11-97	J. Olsens Enke Eiendom AS Mikkel Røisland (010663 47717) Statsaut.Eiendomsmegler Jfr. fullmakt

ELMHOLT ALLE 2 OG 4

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

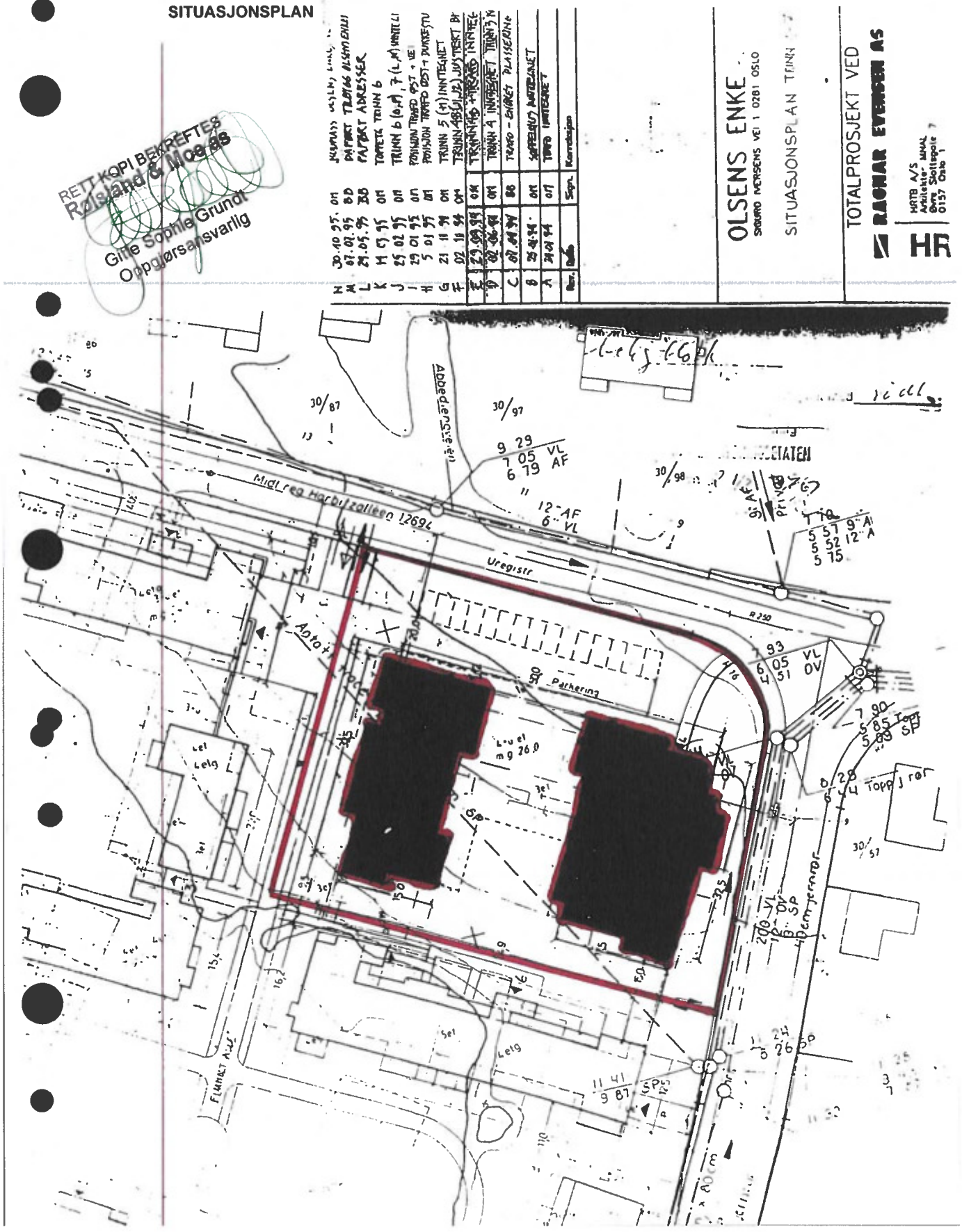
SIDE 1
SITUASJONSPLAN

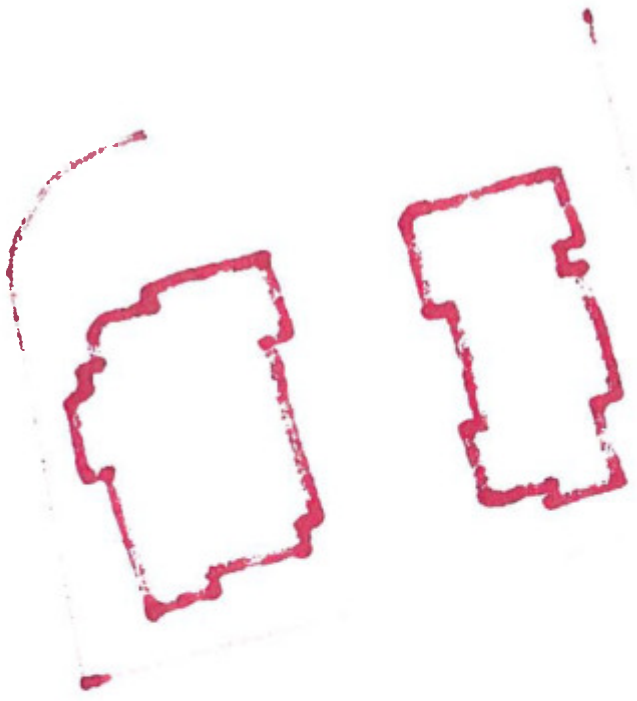
RETT KOPI BEKREFTES
Rælsland & Mogstad
Gitte Sophie Grundt
Oppgjørsansvarlig

OLSENS ENKE
SIGURD MERSENS VEI 1 0281 OSLO

SITUASJONSPLAN TINN

TOTALPROSJEKT VED
RACHAR EVENSEN AS
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Øvre Slottsgate 7
0157 Oslo 1

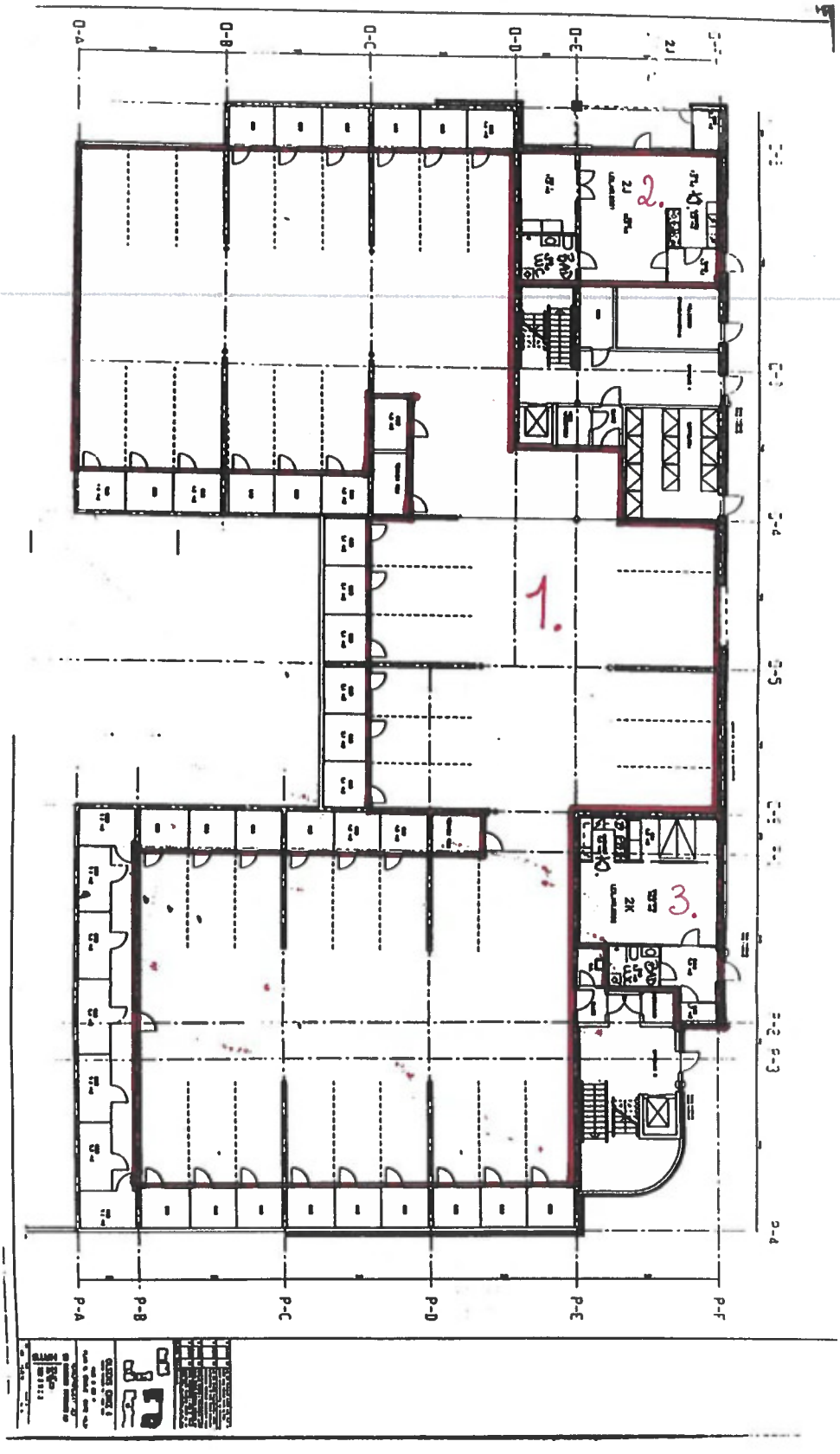


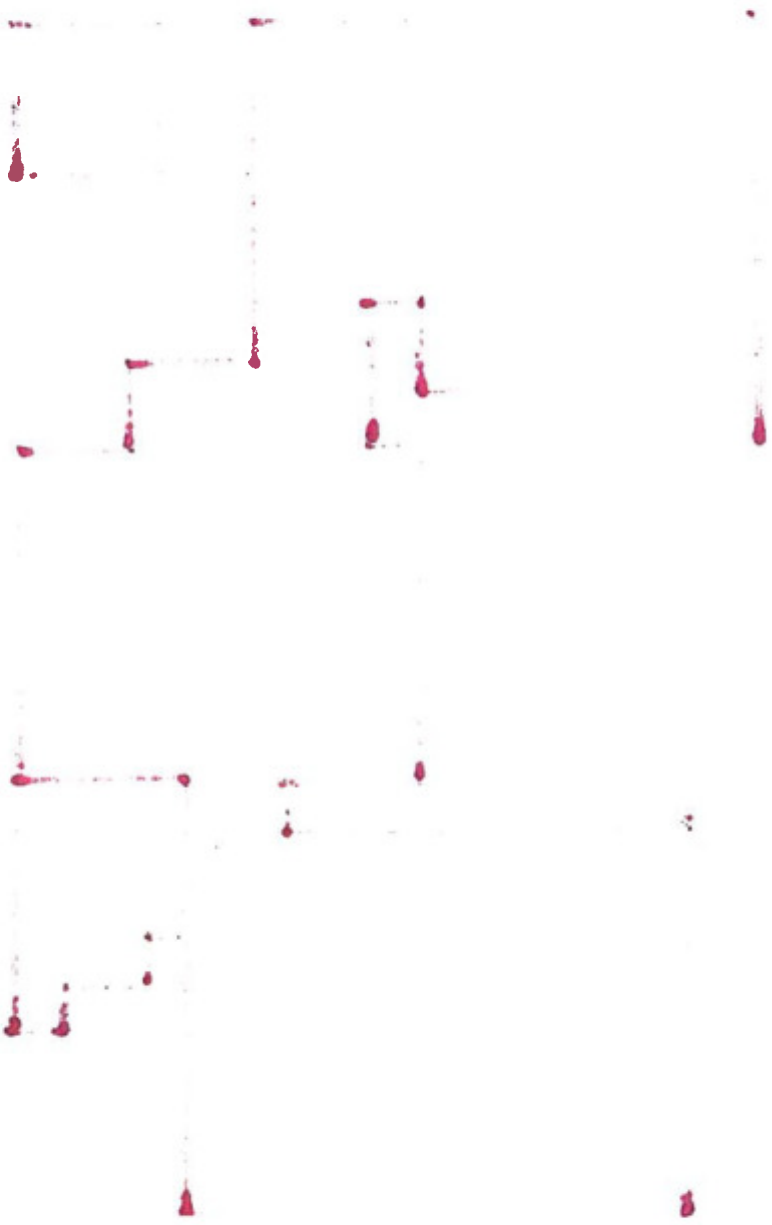


ELMHOLT ALLE 2 OG 4

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 2
KJELLERETASJE - MED SEKSJON 01 (GARASJESEKSJON), 2(bolig), 3(bolig)

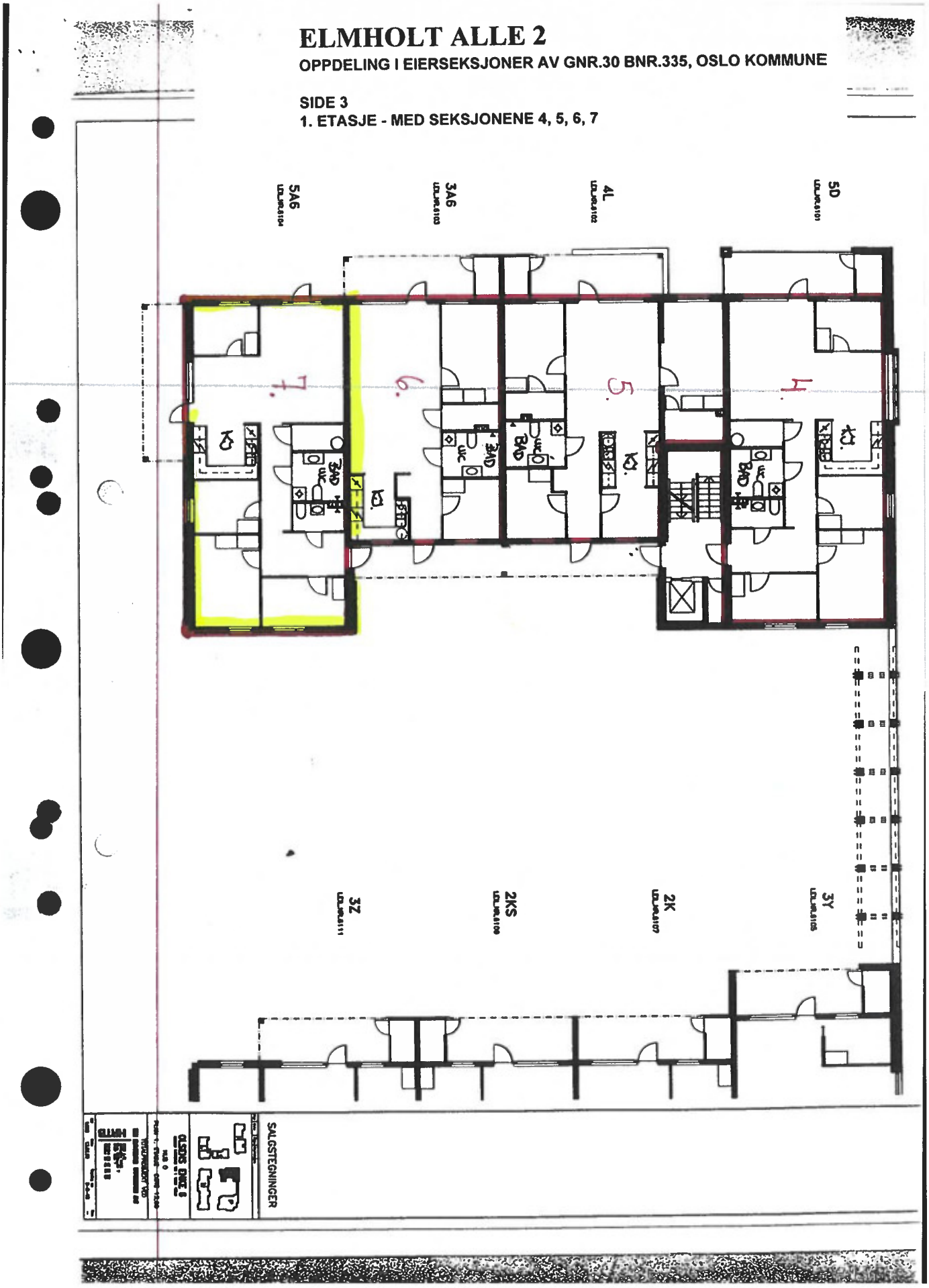


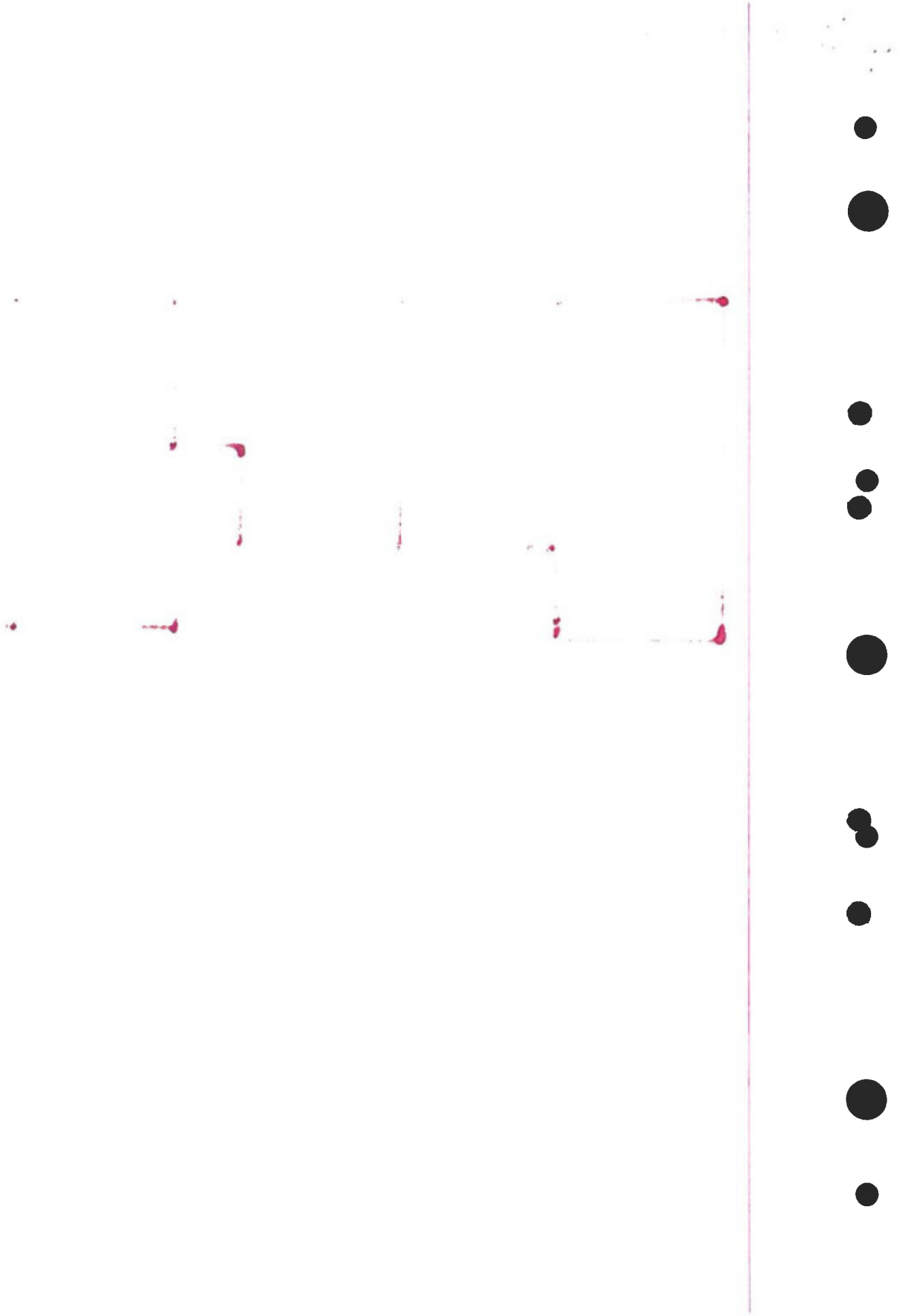


ELMHOLT ALLE 2

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 3
1. ETASJE - MED SEKSJONENE 4, 5, 6, 7



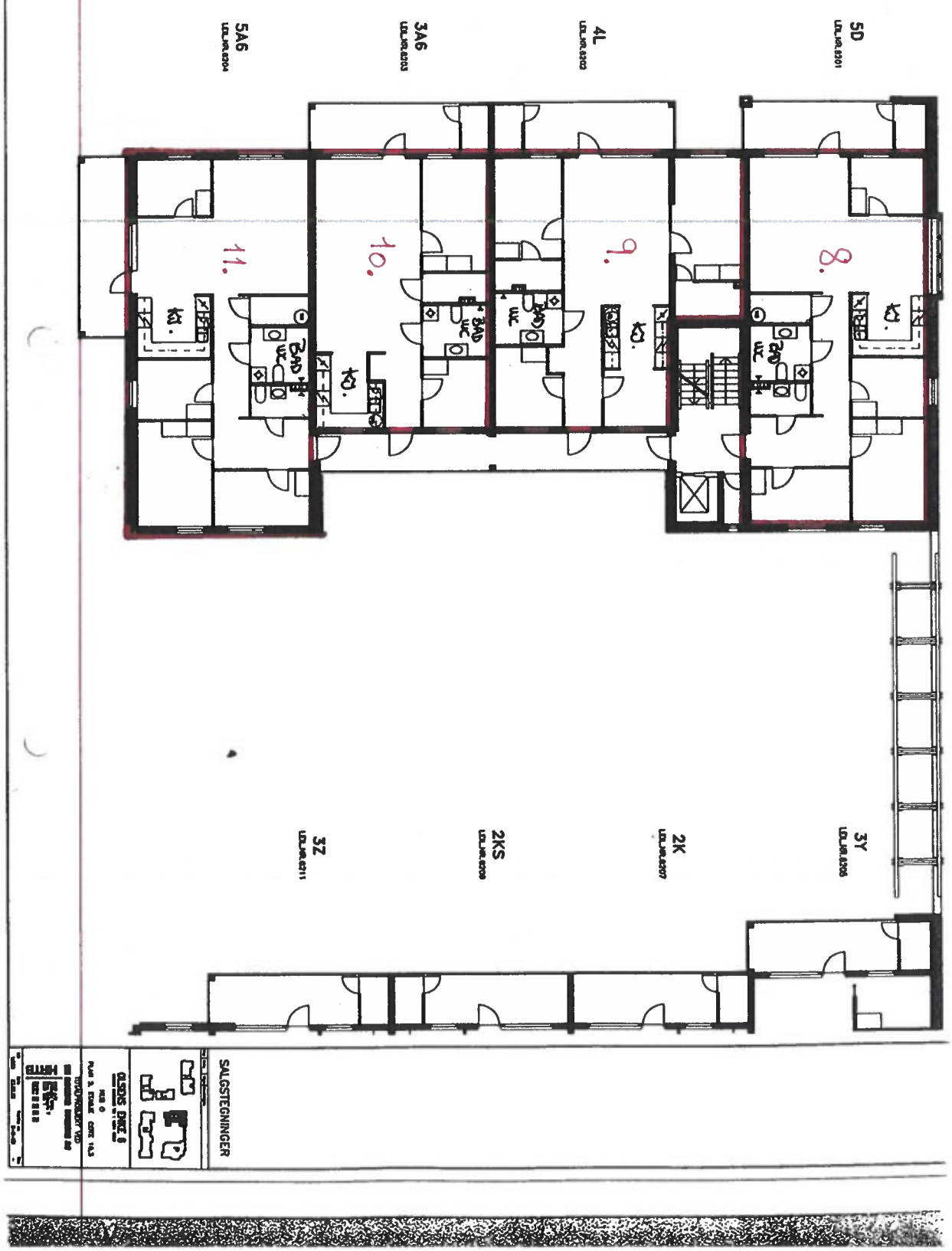


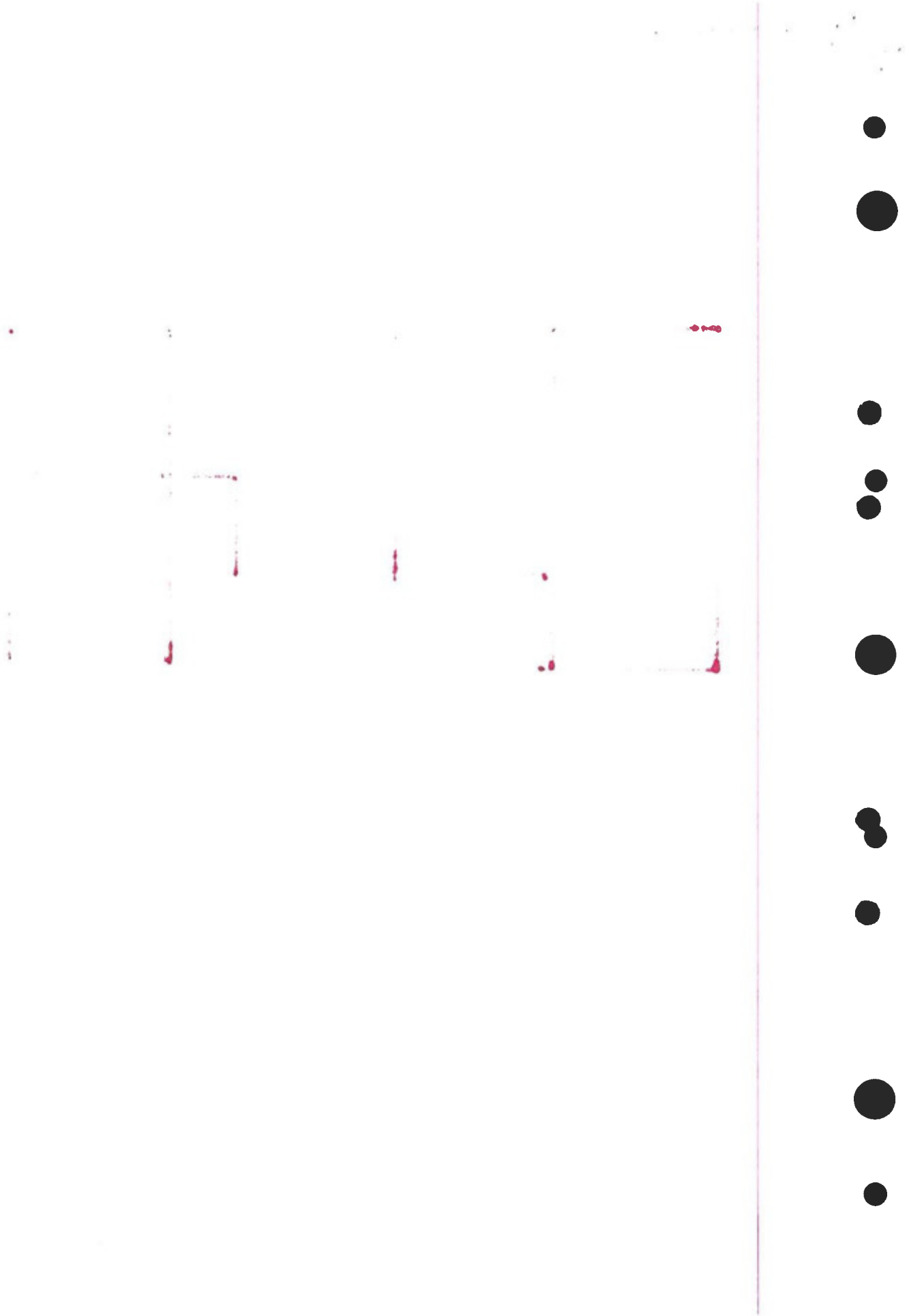
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73420/105
Uthentet 2025-05-07 12:50

ELMHOLT ALLE 2

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 4
2.ETASJE - MED SEKSJONENE 8, 9, 10, 11

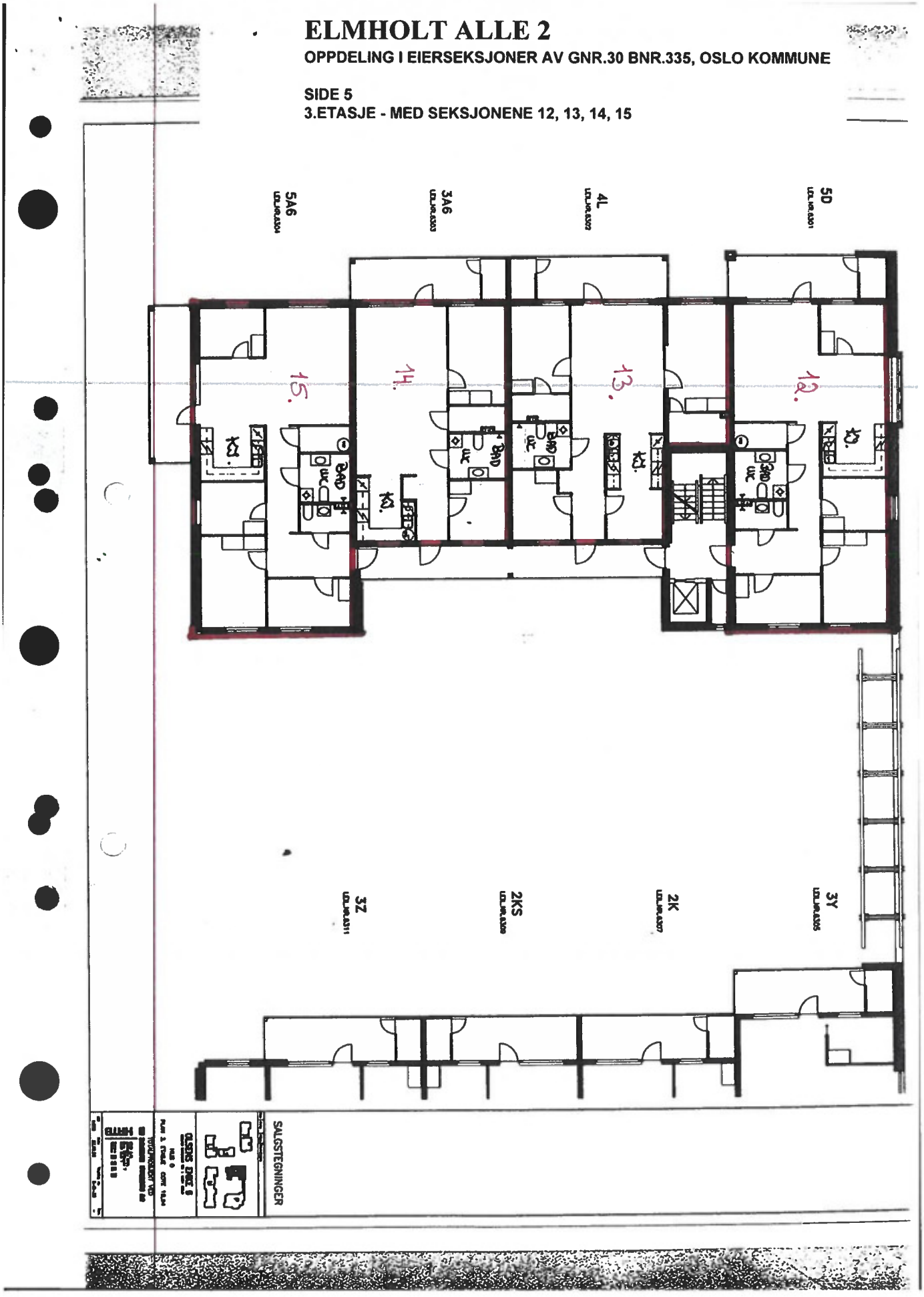




ELMHOLT ALLE 2

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

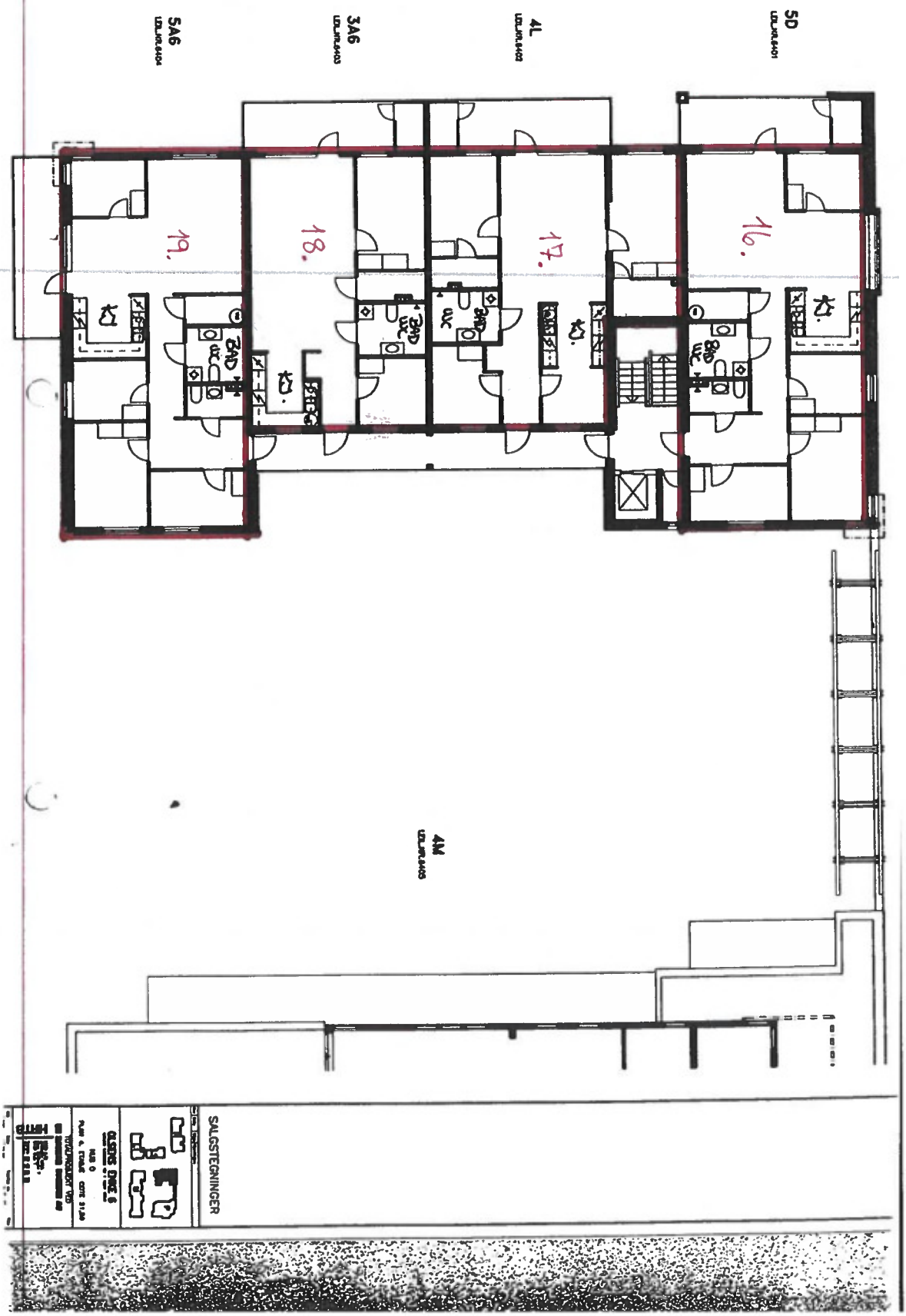
SIDE 5
3.ETASJE - MED SEKSJONENE 12, 13, 14, 15

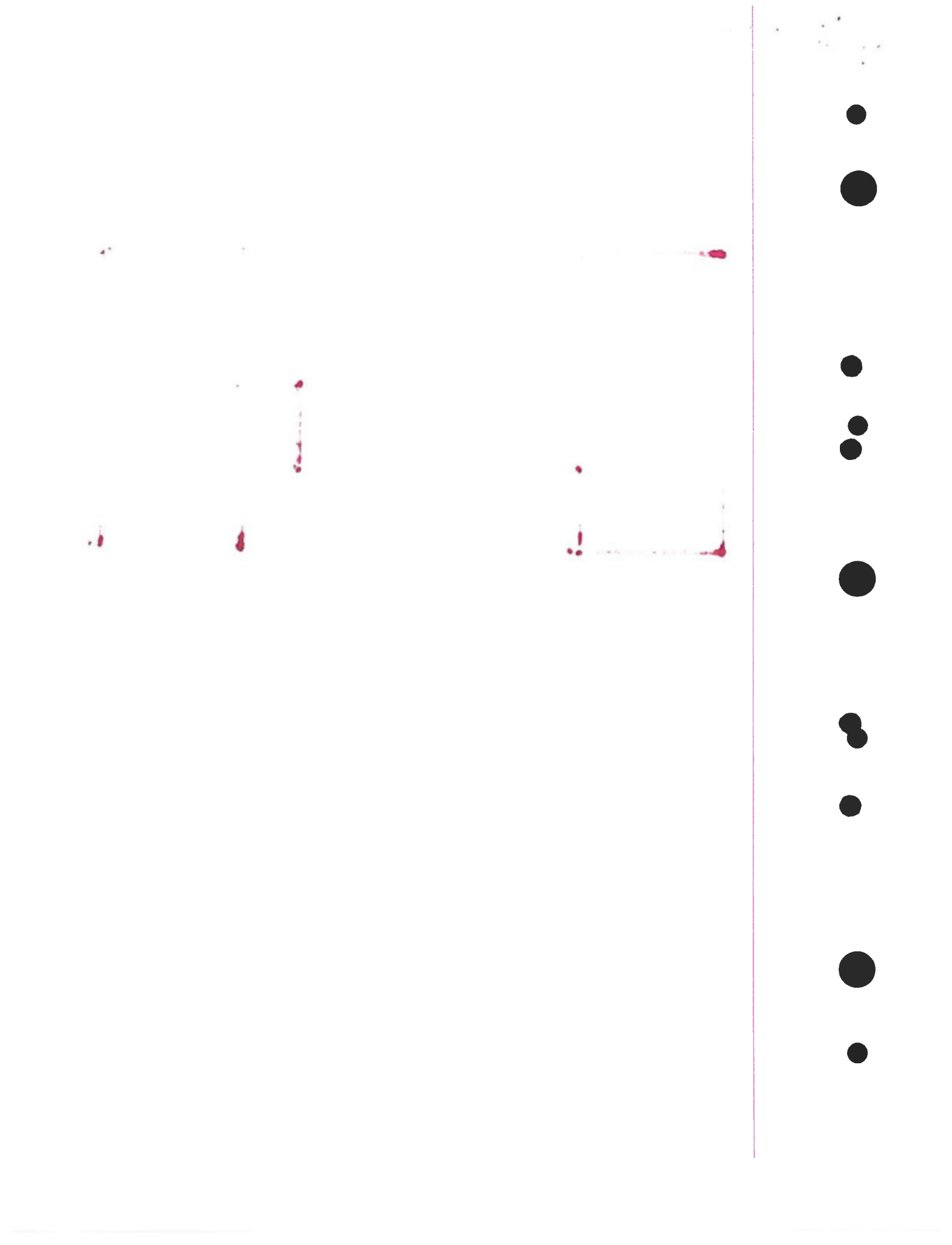


ELMHOLT ALLE 2

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 6
4.ETASJE - MED SEKSJONENE 16, 17, 18, 19

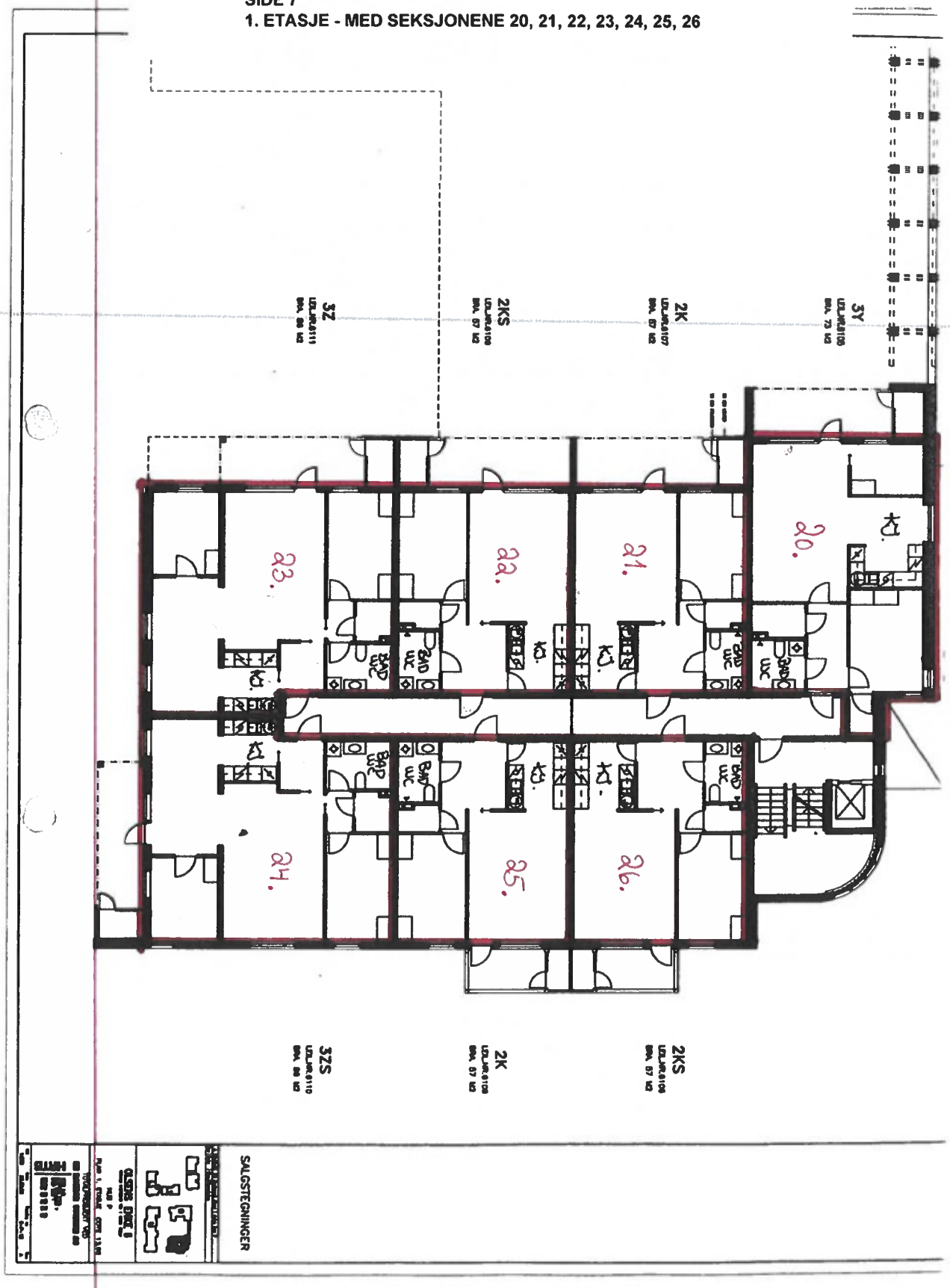


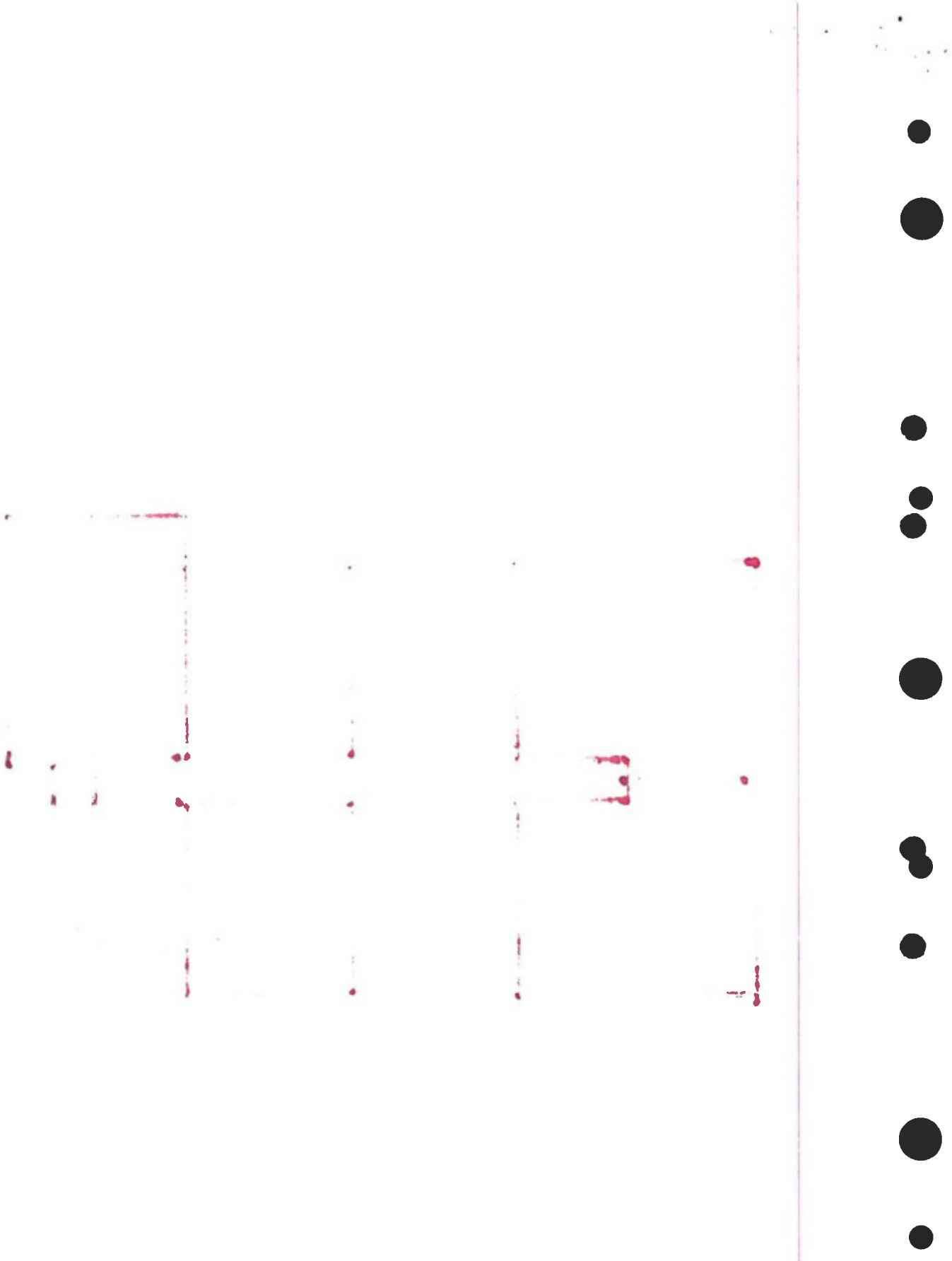


ELMHOLT ALLE 4

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 7
1. ETASJE - MED SEKSJONENE 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

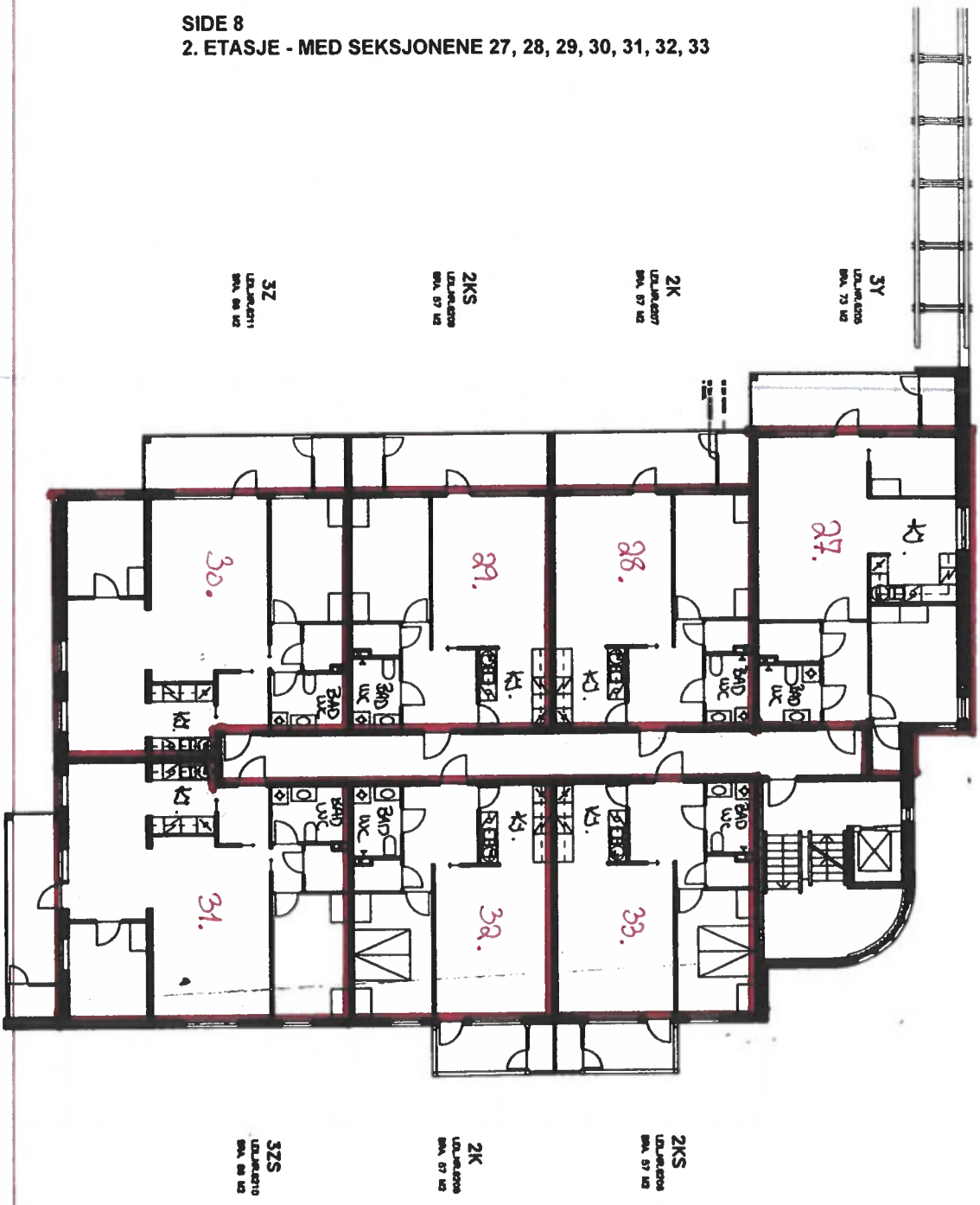




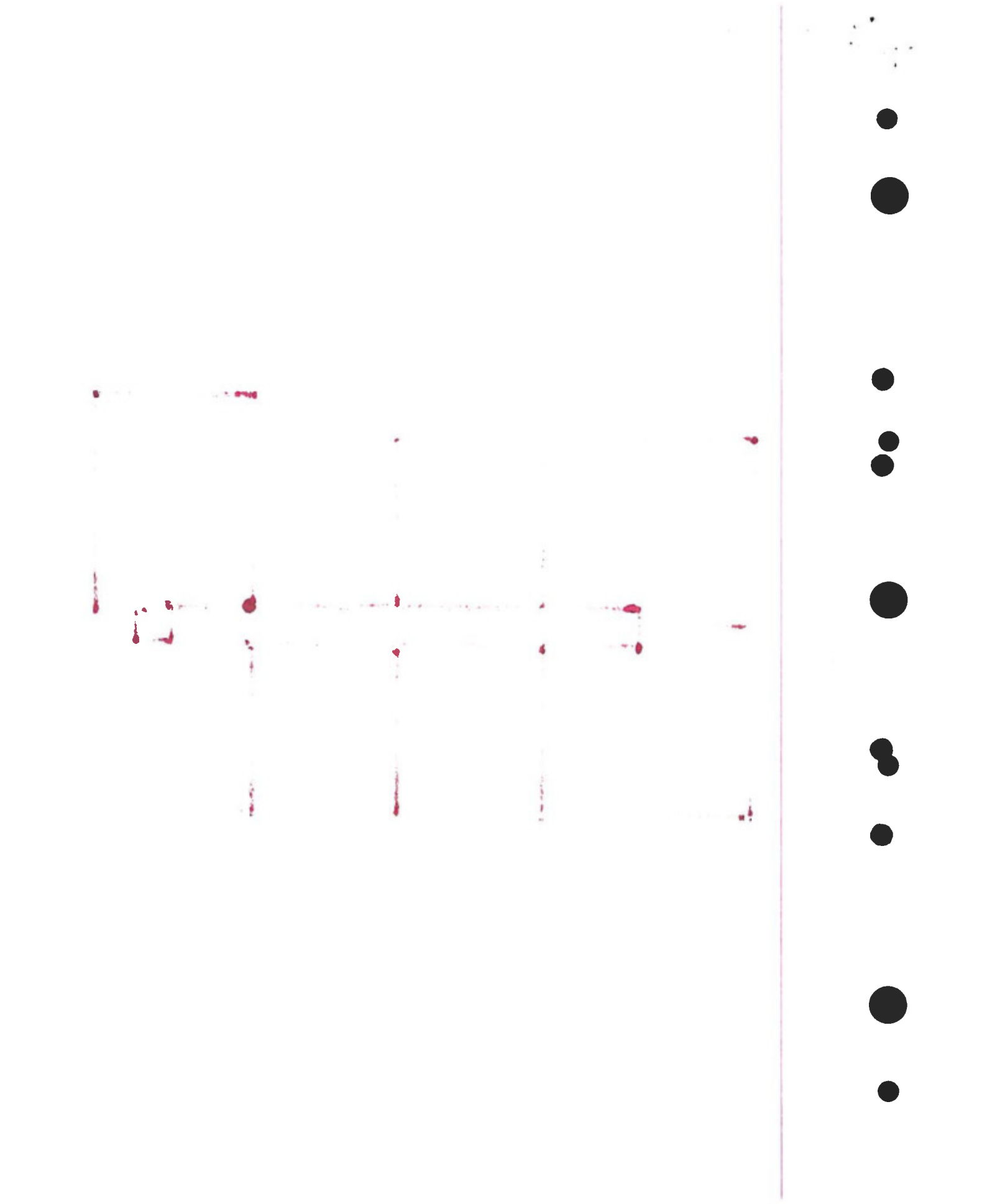
ELMHOLT ALLE 4

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 8
2. ETASJE - MED SEKSJONENE 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33



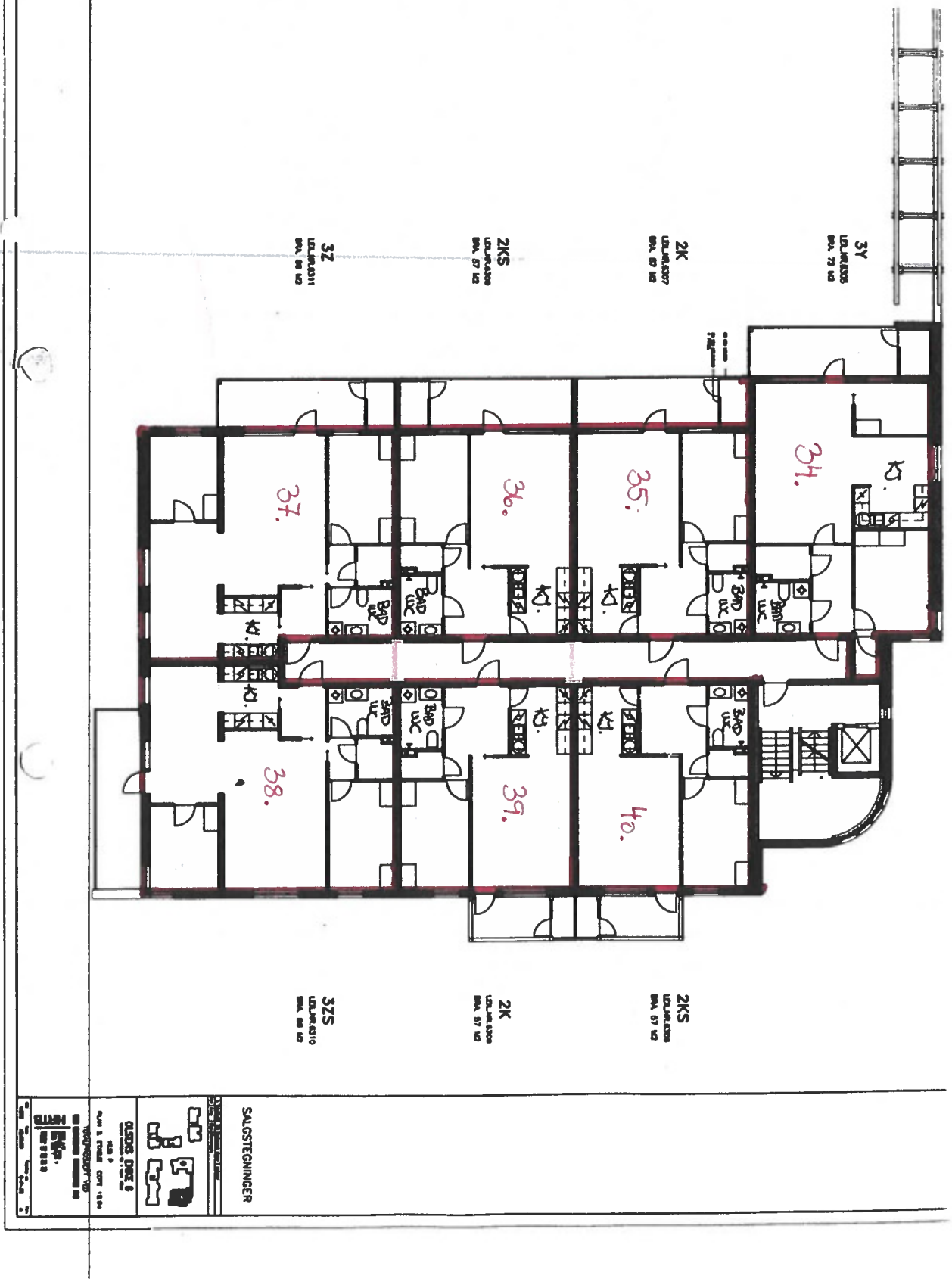
SALGSTEGNINGER

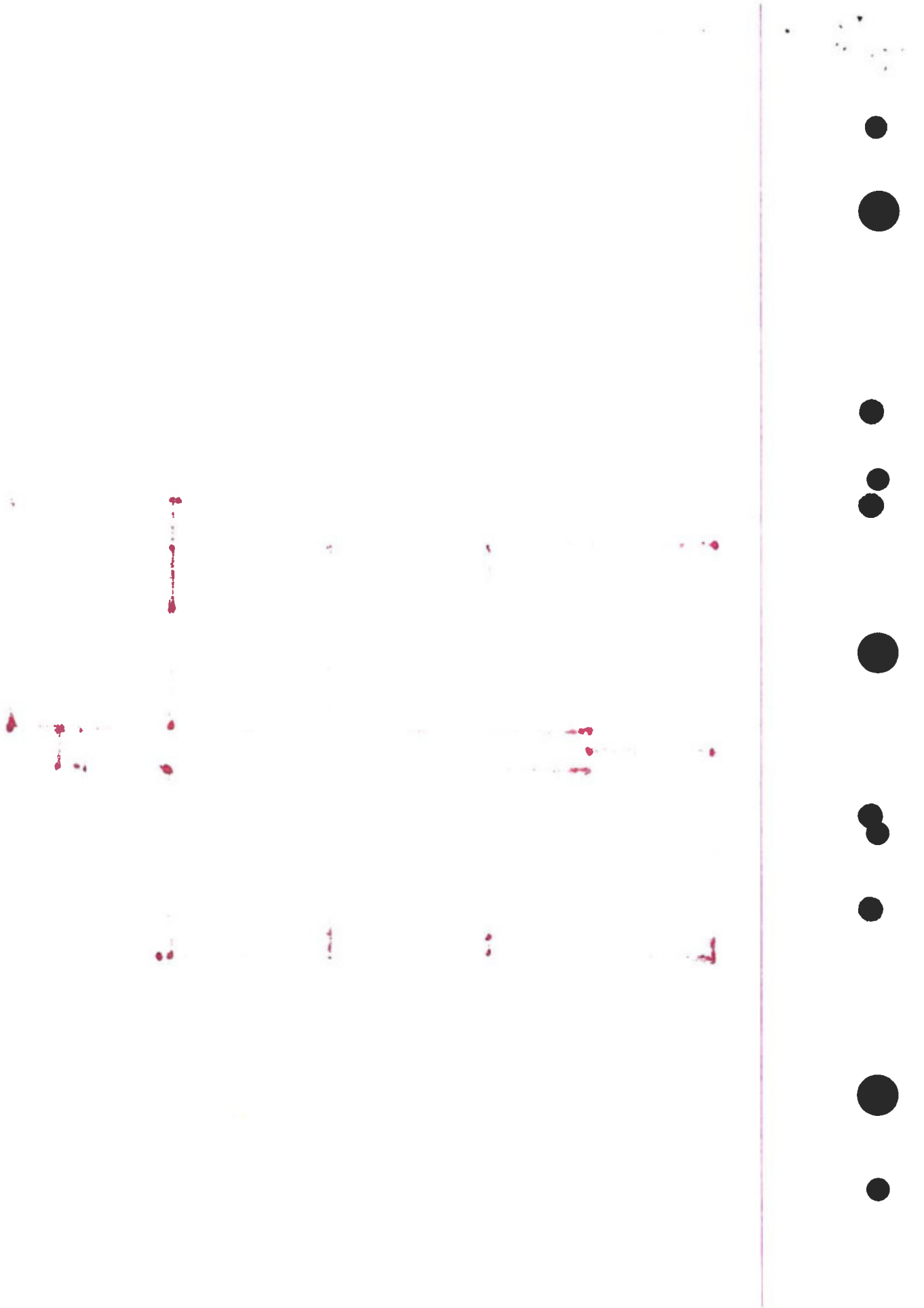


ELMHOLT ALLE 4

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 9
3. ETASJE - MED SEKSJONENE 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40

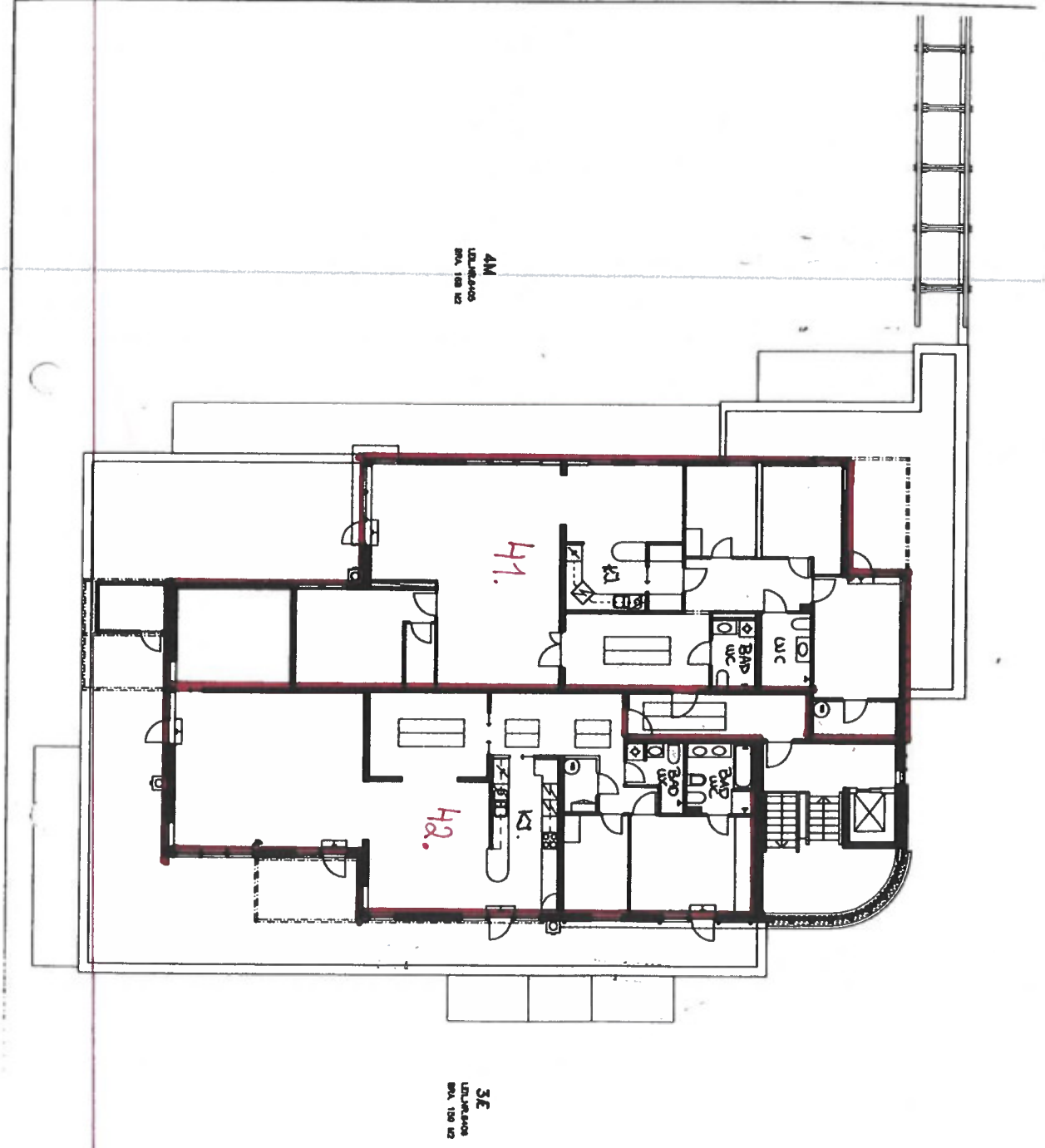


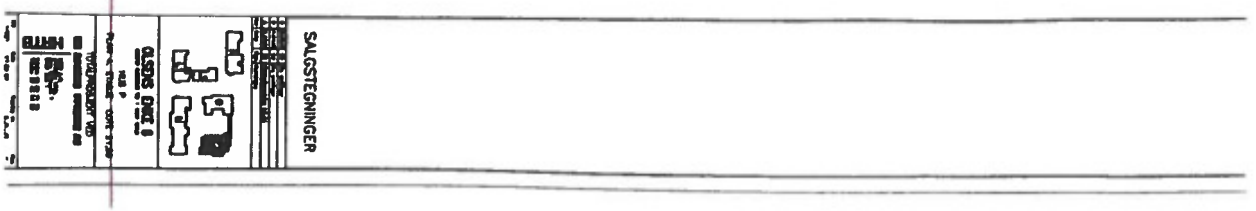


ELMHOLT ALLE 4

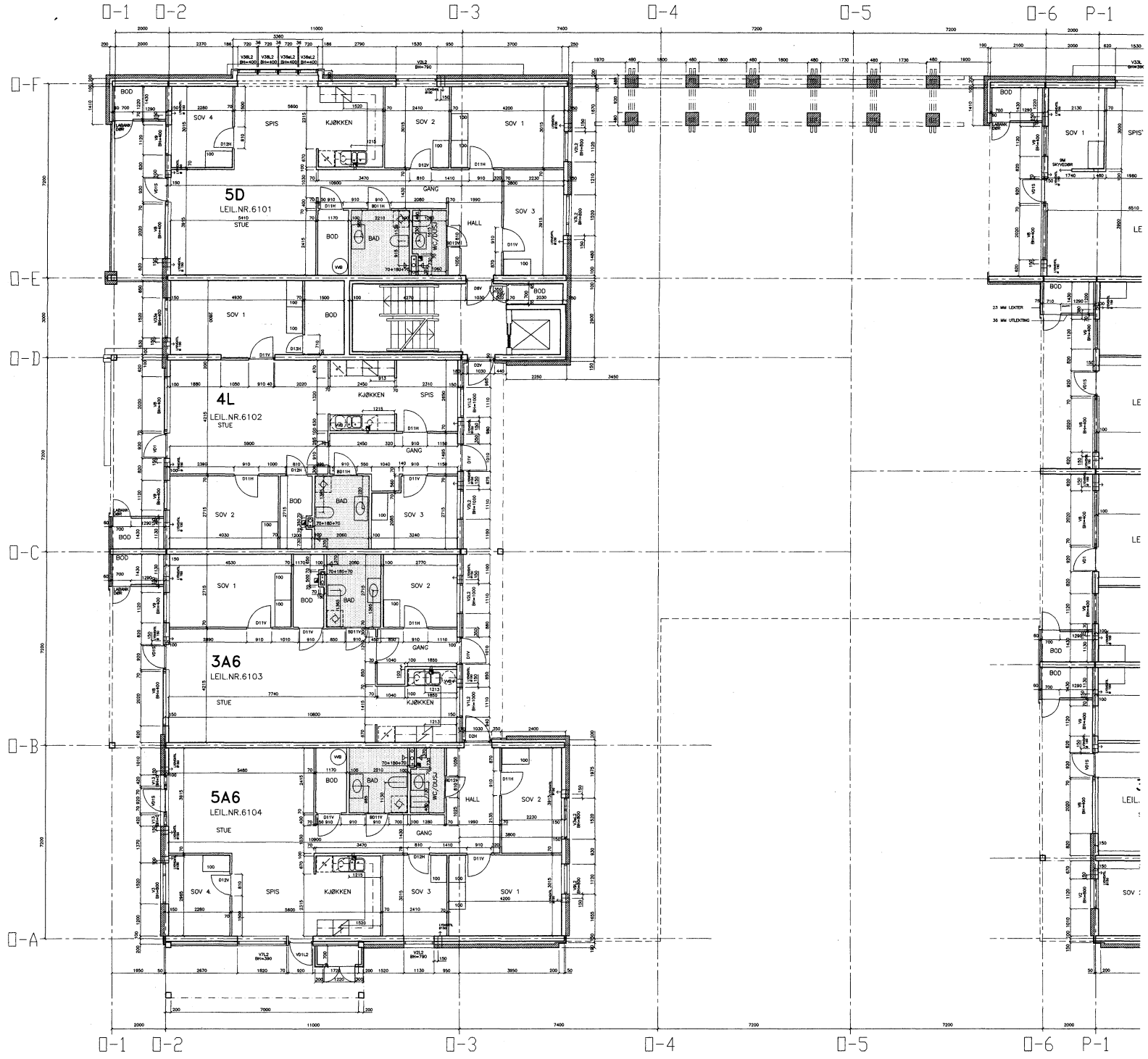
OPPDELING I EIERSEKSJONER AV GNR.30 BNR.335, OSLO KOMMUNE

SIDE 10
4. ETASJE - MED SEKSJONENE 41, 42





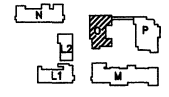




Nedforet himling baderom

Innspeilingsmål:
høyde U.K. = 200 mm
Dim luker: 200 x 200 mm

Rev	Dato	Sign.	Korreksjon
D	26.11.97	BB	Som bygget
C	27.08.97	BB	Inntegnet bod på lamresse i leil.104. Inntegnet skap i sov2 i leil.102.
B	10.06.97	BB	Endret dørbetegnelser baderom, Leil.6102 justert dør til sov 1, Leil.6102 og 6103 inntegnet entredør.Akse O-F/3 endret vindu Leil.6301 og 6304 flyttet,vestlier til stue.
A	17.01.97	BB	Endret leilbenev. leil 01, endret div. dør-/vindusbetegn., fjernet sjakt i bod leil.4L, kjøkkenvegg 346, påført div. tekst/henvisn.



OLSENS ENKE 6
SIGURD IVERSENS VEI 1 0281 OSLO

HUS O
PLAN 1. ETASJE COTE 13,66

TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN AS

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Arbinetset 57
0164 Oslo
Telefon 22 99 22 20
Telefax 22 99 22 21
E-mail: hrtb@online.no
Foretaksregisteret
NO 912 538 161 MVA

M/A	Dato	Tegning nr.	Rev.
1:50	13.09.96	6-O-1	D

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elmholt boligsameie VIII
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201202649-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Dato: 06.02.2015 Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	ELMHOLT ALLÉ 2 OG 4	Eiendom:	30/335/0/0
Tiltakshaver:	Solveig M. Juvkam	Adresse:	Emholt Alle 2, 0275 OSLO
Søker:	Elmholt boligsameie VIII	Adresse:	Elmholt Alle 2 og 4
Tiltakstype:	Blokk/bygård/ terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – ELMHOLT ALLE 2 OG 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning datert 26.02.2012, jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg og gjelder for henlagt sak med saksnr. 199500695.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2015 av:

Viggo Johannes Aune - Saksbehandler
Astrid Myhra - gruppeleder

Kopi til:
Solveig M. Juvkam, Emholt Alle 2, 0275 OSLO, smj@pogostick.net
Advokatfirmaet Haavind AS, Postboks 359 Sentrum, 0101 OSLO, post@haavind.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Postboks 81A Lilleaker

0216 OSLO

Henriksen, Bjørn
Stordamveien 46

0671 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950013731	97/74605
Deres ref.	Vår saksbeh. Øyvind Nesbakken	Dato 15. desember 1997

Arbeidssted : 030/0006 Sigurd Iversens vei 1 Btr.6
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Postboks 81A Lilleaker, 0216 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG- BOLIGBLOKK

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.07.98**. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Veiopparbeidelsen må utføres og godkjennes av Samferdselsetaten.

2. Utomhusanlegget må opparbeides i h.h. til den sist godkjente planen.

3. Støttemurer må sikres med permanente rekkverk el. gjerder.

4. Husnummerskilt må monteres.

5. Ildsteder må anmeldes til Brann- og feiervesenet.

6. Det må dokumenteres at piper og ildsteder er godkjent av Brann- og feiervesenet.

7. Det må dokumenteres at sanitæranlegget er ferdigattestert av OVA.

8. Det må innsendes serviceavtale for brannvarslingsanlegget.

9. Det må dokumenteres at heisene er godkjent av heiskontrollen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Melling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

HRTB A/S arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 OSLO

Dato: 18 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509764-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELMHOLT ALLÉ 2	Eiendom:	30/335/0/0
Tiltakshaver:	Elmholt Boligsameie 8 v/Martin Ramstad	Adresse:	Elmholt Alle 4, 0275 OSLO
Søker:	HRTB A/S arkitekter MNAL	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ELMHOLT ALLÉ 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet

H. Nicolai Fusdahl
foravdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Elmholt Boligsameie 8 v/Martin Ramstad, Elmholt Alle 4, 0275, OSLO

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.



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 2
Gnr. 30 Bnr. 335 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0339

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: / 98 04 53 19

E-post: carl.sveistrup@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

Notater