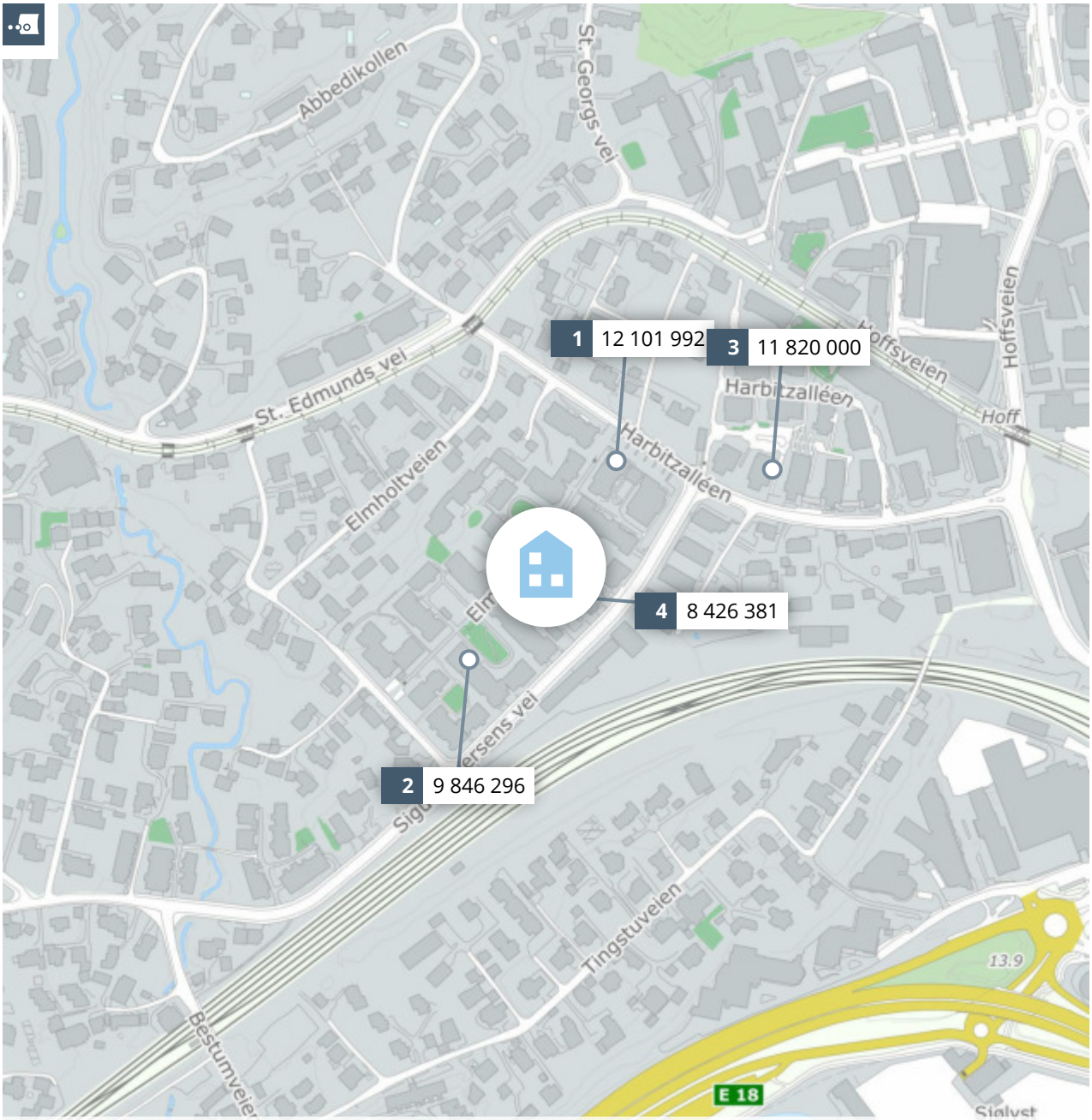
ELMHOLT ALLÉ 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
BOLIGBLOKKER BYGGETRINN 4 -
Ferdigattest - 2001
BOLIGBLOKKER BYGGETRINN 4 - Plan
3-4.etg - 1998
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-3134.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ELMHOLT ALLÉ 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elmholt allé 8, 0275 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 30 BNR 326 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

9 900 000

28 347	9 928 347	122 572
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	7 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 986
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elmholt allé 2				26.05.2025	11 500 000	**11 950 000**	151 992	12 101 992	**117 495**
	103 m²	1997	1. etg	4 sov						
2	Elmholt allé 16				30.06.2025	9 900 000	**9 800 000**	46 296	9 846 296	**129 557**
	76 m²	1994	3. etg	2 sov						
3	Harbitzalléen 27				16.06.2025	10 900 000	**11 820 000**	0	11 820 000	**142 410**
	83 m²	2019	4. etg	3 sov						
4	Elmholt allé 10				06.08.2025	8 250 000	**8 400 000**	26 381	8 426 381	**110 873**
	76 m²	1995	1. etg	2 sov						

Velkommen til Elmholt allé 8. En 3-roms selveierleilighet med balkong på ca. 11 kvm, beliggende i et attraktivt og sentralt område. Leiligheten har moderniseringsbehov og gir en god mulighet til å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig sentralt, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg medfølger.

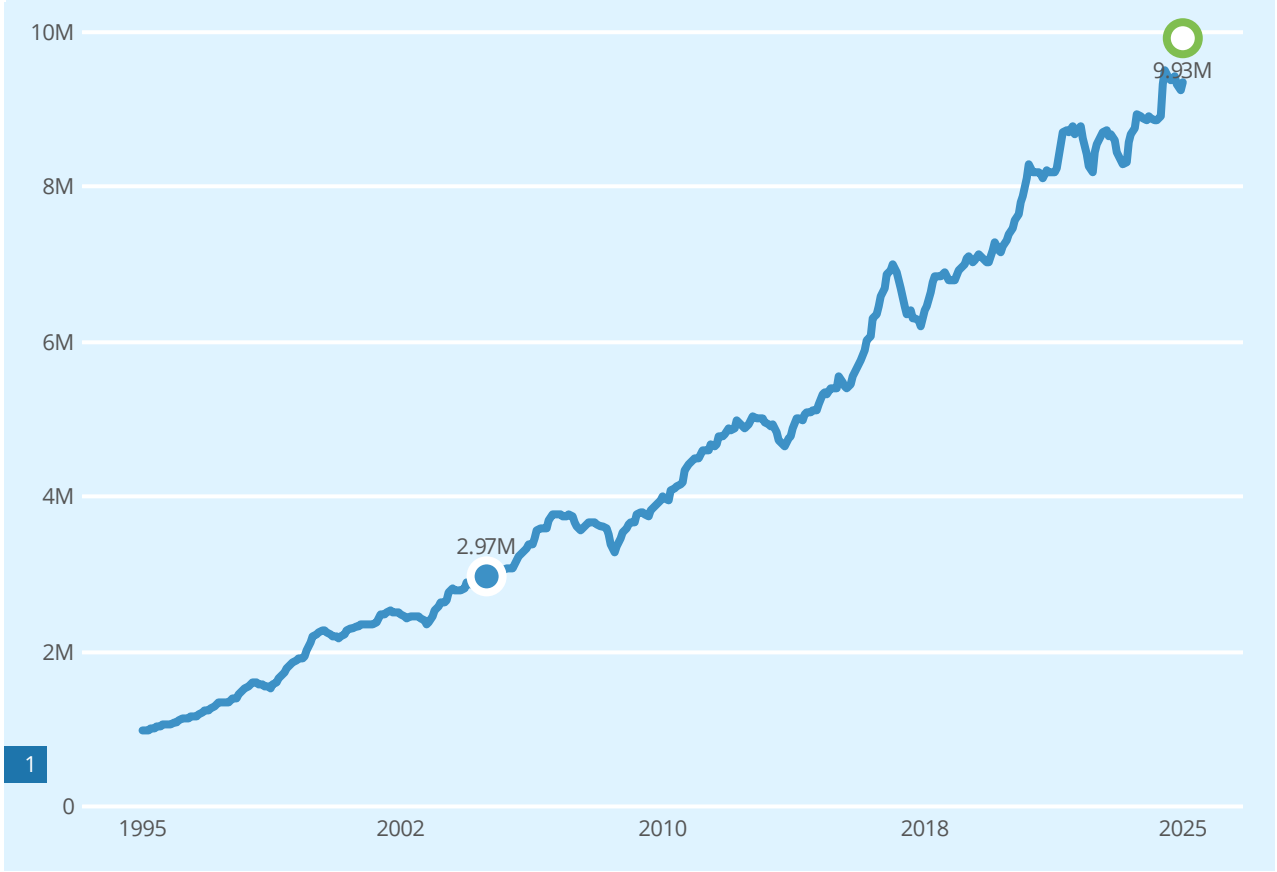
Kort fortalt:
- 3-roms selveier med moderniseringsbehov
- Stor balkong på ca. 11 kvm
- Vinduer fra 2022
- Mulighet for å etablere ekstra soverom
- Kjellerbod, samt utvendig bod
- Heis i bygget
- Garasjeplass
- Felles sykkelparkering
- Fellesarealer med gressplener og lekeområder
- Sentralt og rolig på Skøyen nær Harbitz Torg og Karenslyst allé

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2005	02.03.2005	31.03.2005	2 700 000	2 950 000	22 410	2 972 410	
23.01.2003		23.01.2003	-	2 100 000	-	2 100 000	2
08.12.1995		08.12.1995	-	1 040 000	-	1 040 000	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

5
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 057 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

9.1M
8.8M
8 527 000 Salgspris i snitt
8 299 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

131 266 Hoff nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 572 Elmholt allé 8 Totalpris 9 928 347

104 825 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Elmholt Allé 8
0275 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 28/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 326
Hjemmelshaver:	Ran Azouri
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1995
Tomt:	2979 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ran Azouri
Befaringsdato:	27.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område som er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens parkett har høy slitasje og har blant annet på kjøkkenet fått fuktskader, utskiftning av parketten må dermed påregnes.
Badet har blitt oppgradert på et tidligere tidspunkt og det må forventes at det er etablert flis-på-flis. Sluket er skjult under badekaret og er ikke tilgjengelig. Original konstruksjon må forventes og legges til grunn for vurderingen av våtrommet.
Kjøkkeninnredning har skader på skuffefronter og inventar. Ventilatoren har en egen motor og bør skiftes ut til en ventilatorhette uten motor(villavent) slik at det mekaniske avtrekket ikke blir forstyrret.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var ikke utplassert og kjøpes.
Stoppekranen er montert på det minste soverommet.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Heis.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2005: Opplegg for spotter i taket.
2021: El-tilsyn.

Hjemmelshaver opplyser at badet og kjøkkenet har blitt oppgradert av en tidligere eier, men årstallet for når dette ble utført er ukjent.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
3. etasje	81	2	0	11	81	0
SUM BYGNING	81	7	0	11	81	0
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Utvendig bod på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

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

Kjellerbod, merket med nr "snr 37": 5,1 kvm.
Utvendig bod på balkong: 2,3 kvm.
Balkong: 11,2 kvm.

Hjemmelshaver opplyser at garasjeplass nr 44 medfølger leiligheten. Garasjen er plassert i en felles lukket garasjeanlegg under blokken. Mulighet for lader til el-bil.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: Ca 11 mm internt og på langs av leiligheten.
- Soverom: Ca 7 mm internt.
- Soverom: Ca 5 mm internt.

TG 1 settes da lokale og totale avvik er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ikke bebodd på befaringsdatoen og hjemmelshaver har leid ut leiligheten de senere årene.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

28/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger.
Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Benkeplaten har påbegynnende fuktskader og denne har begynt å svelle opp.
Enkelte sprekkdannelser i sementfugene forekommer og noe grov utførelse av flisene i forkant av badekaret.

Mekanisk avtrekk som styres via vrideren på kjøkkenet. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist bom i flis på befaringsdatoen eller særlige unormale skader foruten normal bruksslitasje.

Fallforholdet på gulvet ble målt til 1:200 i retning av en drensspalte i forkant av badekaret.
Sluket og området under badekaret er ikke tilgjengelig og fallforholdet under badekaret er dermed ukjent.

Høydedifferansen mellom drensspalten ved badekaret og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 10 mm og det må forventes at differansen fra slukristen og opp til flisen ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det ligger under badekaret og flisene i forkant kan ikke fjernes uten at det må utføres destruktive inngrep.
Originalt sluk må forventes.
Membranen er ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Fuktsøk ble utført via inspeksjonsluken til stoppekranen da denne har en tilstrekkelig størrelse og er plassert på et passende sted for kontroll. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader:

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og profilerte fronter.
Integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilatoren er påkoblet en ventilasjonssjakt, men luften blåses ut av åpningen i forkant av ventilatorhetten.
Det er et sentralt avtrekk i blokken som styres via en vrider under veggskapet og ved aktivering av denne så trekker det luft fra blant annet ventilatoren på kjøkkenet. Det anbefales at ventilatorhetten skiftes ut til en type uten motor(villavent) slik at denne ikke forstyrrer det mekaniske avtrekket i blokken.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Fuktskader på parketten foran kjøleskapet.
Skader på skap-/skuffefrontene og på skapstammene.
Kjøkkenkranen mangler et filter og typen av kranen er knust/skadet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Parketten har høy slitasje og utskiftning må påregnes da det forekommer fuktskader og flere dype hakk.
Sprekkdannelser på enkelte veggflater ble observert og lokale utbedringer må påregnes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2022, samt et vindu fra 2002 på et soverom.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2022. Inngangsdør fra byggeåret og med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 101 cm og har en tilstrekkelig høyde iht dagens krav.

Balkongen består av en betongkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord på tilfarere. Terrassebordene og håndløperen til rekkverket har generell slitasje og vedlikehold anbefales.
Underliggende betongflate er ikke synlig/tilgjengelig.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør fra byggeåret og disse ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Stoppekranen er montert på det minste soverommet og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 142 liter fra 1995. Berederen er plassert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav, men det anbefales at denne skiftes ut til en fast kobling iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken.
Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres slik at risikoen for større skader ved en lekkasje reduseres.

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en ekstern vifte. Avtrekkspunkter er montert på badet og på kjøkkenet, via ventilatorhetten.
Avtrekket styres via en bryter på kjøkkenet og det anbefales at avtrekket alltid står i en grunnstilling.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merk kommentar under "punkt 2.1 - Kjøkken" om at ventilatorhetten bør skiftes ut til en type uten motor(Villavent) slik at den ikke kommer i konflikt med avtrekket i blokken.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget og historikken til anlegget er i stor grad ukjent mtp oppgraderinger/utskiftninger.
Det ble utført et El-tilsyn i 2021 og en bekreftelse fra Elvia på at tilsynet er avsluttet ble oversendt.

Automatiske sikringer fra byggeåret med jordfeilbryter på kurs 6 og 7 i følge kursbetegnelsen.
Strømmåler og hovedsikring er plassert i et felles strømskap.

Merknader: Et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt da tilsynet som utføres er en stikkprøve, ref Elvia.
Basert på at anlegget er udokumentert så anbefales det at en el-kontroll utføres for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk.
En tidligere bod er fjernet og har blitt innlemmet i det største soverommet.
Den utvendige boder på balkongen har blitt oppført i ettertid.

Det ble oversendt en bekreftelse på et avsluttet el-tilsyn fra hjemmelshaver, men ingen øvrig dokumentasjon tilhørende boligen ble fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Benkeplaten har begynnende fuktskader og denne har begynt å svelle opp.
Enkelte sprekkdannelser i sementfugene forekommer og noe grov utførelse av flisene i forkant av badekaret.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet er ikke iht kravet og anses å være for slakt. Fallforholdet på hele gulvet bør være minimum 1:100 i retning av sluket og kan med fordel økes rundt sluket.

Høydedifferansen mellom drensspalten ved badekaret og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 10 mm og lavere enn kravet på 25 mm.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Fuktskader på parketten foran kjøleskapet og høy slitasje generelt på kjøkkengulvet.
Skader på skap-/skuffefrontene og på skapstammene.
Kjøkkenkranen mangler et filter og tuppen av kranen er knust/skadet.
Utskiftning/vedlikehold av innredningen må påregnes.

3.1 Andre rom

Parketten har høy slitasje og utskiftning må påregnes da det forekommer fuktskader og flere dype hakk.
Sprekkdannelser på enkelte veggflater ble observert.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Slitasje på terrassebordene og håndløperen til rekkverket. Vedlikehold/utskiftning anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet og kjøkkenet.

6.2 Varmtvannsbereder

Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette monteres slik at risikoen for større skader ved en lekkasje reduseres.

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav, men det anbefales at denne skiftes ut til en fast kobling iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er ikke tilgjengelig og det må etableres en inspeksjonsluke i forkant av badekaret.
Prisestimatet inkluderer kun kostnaden for etablering av en slik luke og ikke ytterligere utbedringer av våtrommet.

Sluket og membranen må forventes å være originale fra byggeåret. Membranen har dermed passert forventet levetid og en rehabilitering av badet må dermed påregnes.
Ved ønske om videre bruk av badet så må et badekar eller et dusjkabinett benyttes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250625

Selger 1 navn
Ran Azouri

Gateadresse
Elmholt allé 8

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

Document reference: 159250625

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 159250625

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ran Azouri	a963cc814e9c6c8445ce7 03429b08c8243aff236	01.09.2025 13:40:28 UTC	Signer authenticated by One time code

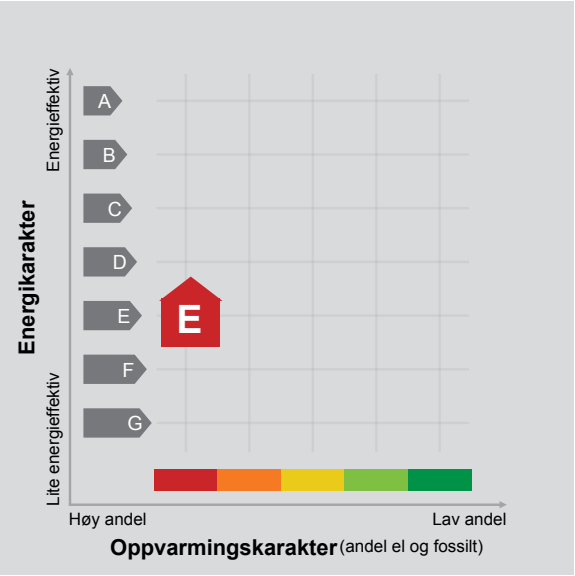
Document reference: 159250625

- 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Elmholt allé 8
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81182590
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-162044
Dato	29.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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.

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Hvam
Postboks 84, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159-25-0625 . Vår ref.: 5249-1-037 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elmholt Iv Boligsameie
Organisasjonsnr:	983827845
Seksjonseier:	Azouri, Ran
Medeier:	Efrat-Azouri (bo), Carmit
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Elmholt Allé 8, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	30
Bnr.	326

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57019883.
- 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.

Linjen "Felleskostnader" øker med 7% fra 1.1.25 Linjen "garasje" øker med 7% fra 1.1.25 TV/internett øker med kr 39 per seksjon fra 1.1.25 Se vedtak fra siste årsmøte 2025, sak 9 angående prioritering av vedlikeholdstiltak. Kontakt styret for mer info.
En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 326, ideell 1/59 andel av snr 1). Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, Sørumsgaten 76, 2004 Lillestrøm. Tlf: 63 89 59 20. Sameier må selv bestille skilt. Styretelefon: 45 02 07 92. Tilgjengelig mellom kl 16:00 - 21:00 på hverdager. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208062050
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 589 550,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
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: 3 985,48,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 492,48
TV/bredbånd	493,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	803,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 276,-
Annen formue:	20 436,-
Gjeld:	29 143,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208062050
Restsaldo:	28 346,62
Kapitalkostnader:	291,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 346,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kai Kristian Eriksen, e-post: elmholt4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi 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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5249
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglenes punkt 8
8. Endring av Vedtektenes punkt 3
9. Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

Sak 7

Endring av husordensreglenes punkt 8

Forslag fremmet av:
Roar Bergerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

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

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

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

Forslag til vedtak
Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier

---

Sak 8

Endring av Vedtektenes punkt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak
Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Elmholt Boligsameie IV

Sak 9

Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

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

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

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

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste

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

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

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

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

Styrets betraktninger.

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

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

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

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

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

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Alternativ A vedtas

Forslag til vedtak 2

Alternativ B vedtas

Forslag til vedtak 3

Alternativ C vedtas

Vedlegg

4. Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.pdf

5. Detaljerte heisutgifter 2012-2025.pdf

6. Feilhyppighet heiser 2012-2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Freddy Opheim

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

---

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

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

Gårds- og bruksnummer:
30 326

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

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

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

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/ Jørgen Nordli /s/ Gaute Løge Pedersen /s/

Lars Petter Emblem /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	2 803
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 85 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**105**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger.

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

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

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

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

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

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

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

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.
Her er ikke tilbud innhentet, men
Antatt pris er **ca kr. 600.000**.

Styrets betraktninger.

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

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

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

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

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

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

Detaljerte heisutgifter 2012 - 2025

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 pr mars 2025		Årlig gj.snitt
Totalsum i regnskapet	90723	83658	118191	74447	46057	78582	96434	122868	55703	41696	97416	70850	108163		83445,23
Fast servicebeløp per år	21985	22974	23846	25039	26116	27135	28464	29546	30403	31862	33838	36308	38269	40106	28906,54
Pålagt heiskontroll per år				14625		14040		8812				10050			3960,583
Feilposteringer på heiskonto								27250 *			22590 **				

Kun utgifter til tilkalling og reparasjon av feil.

Totale utgifter per år på alarmer, utrykning, feilsøk og reparasjon	68738	60684	94345	34783	19941	37407	67970	57260	25300	9834	40988	24492	69894	50429	45145
													52508		

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

31.03.2025 Kai

Feilhyppighet på heiser i EA 5, 8 og 10

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

Sammendrag.

Heis i nummer 5.	6 stopp på 3,5 år.	
Heis i nummer 8.	7 stopp på 3,5 år	Hvert stopp er av ca 2-4 dagers varighet.
Heis i nummer 10.	1 stopp på 3,5 år.	

22.04.2025 Kai

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5249 **Selskapsnavn:** ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983827845
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Labratoriet (Harbitz Torg), 2. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner ble Kristine Hovind og Dag Ørstavik foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 85.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglenes punkt 8

Fremmet av: Roar Bergerud

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

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

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

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av Vedtektenes punkt 3

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

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

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

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ovenstående endring

> Forslag til vedtak:
> ❌ Ikke vedtatt. Styret trakk saken

9. Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

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

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

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

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

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

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste

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

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

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

ca 1,8 millioner inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

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

Styrets betraktninger.

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

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

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

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

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

Se vedlegg

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ A vedtas

✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ B vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt. 18 stemmer for**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ C vedtas

✗ **Ikke vedtatt. 0 stemmer**

10. Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

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

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Freddy Opheim

Følgende stilte til valg:
Freddy Opheim

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Kristine Hovind /s/

Protokollvitne 2: Dag Ørstavik /s/

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
Elmholt Boligsameie IV

Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.11.1995
Sist endret 14.05.2024

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

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

2. Antall seksjoner - sameiebrøk

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

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

3. Garasjer og kjellerboder

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

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

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

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

4. Det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Forretningsfører innkalles ved behov.

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

12. Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Panterett for 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 - 1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

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

17. Retningslinjer om bruk av garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eierseksjoner.

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

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

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N S R E G L E R
for Elmholt IV boligsameie

1. Fellesarealene (utenområder, garasjer, svalganger, fellesarealer ved bodene osv.) må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne slik at det er til sjenanse eller hinder.

2. Enhver forurensing av fellesområdene i og rundt bygningene er forbudt. Brannfarlig avfall skal ikke plasseres slik at det er fritt tilgjengelig for uvedkommende. Avfall skal emballeres og legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås.

3. Beboerne er ansvarlig for å holde svalgangen utenfor sin leilighet ryddig og ren og må holde oppsyn med avløpene på terrassene.

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

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

6. Garasjeåpner skal ikke ligge i bilen. Hvis garasjeåpner blir stjålet, skal det straks meldes fra til styret. Ekstra garasjeåpner betales av den enkelte sameier.

6. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.

7. Plakater og oppslag skal kun henges opp på oppslagstavler oppsatt til det formål og dateres. Oppslagene vil bli fjernet av styret innen ca.14 dager.

8. Sameiet tillater dyrehold. Det tillates kun ett husdyr pr. leilighet. Båndtvang for hund hele året, gjelder for alle fellesarealer og gangveier. Hundeeier er ansvarlig for at hundelort blir fjernet umiddelbart.

9. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl 23:00 – 07:00 må beboere være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på bruk av musikkanlegg og lignende i leilighetene, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre andre beboere i et stort omfang.

10. Boring og drilling kan ikke tillates mellom kl. 20.00 – kl.08.00 på hverdager og kun unntaksvis på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 17.00. Større, og omfattende, innvendig rehabilitering skal varsles naboer og sameiets styre før arbeidene igangsettes

11. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. over rekkverk, og det er forbudt å kaste ting ned fra terrassene, sigarettsneiper, snø ol.

12. Grilling på verandaer og uteområder er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er videre ikke tillatt å røyke på terrassene hvis det medfører urimelig sjenanse for naboer.

13. Ved utleie plikter seksjonseieren umiddelbart å gi styret og forretningsfører beskjed om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse; samt leieforholdets varighet.
Eieren av leiligheten (sameier) er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av eventuell utleie av seksjonen. Sameier er likeledes forpliktet til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

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

14. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

15. Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri batterier fra uteområdet.

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

BOLIGBLOKKER BYGGETRINN 4 - FERDIGATTEST - 2001

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46
0671 OSLO

Dato: 03 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199402279-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmholt allè 5-8-10	Eiendom:	30/326 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 75 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

KOPI

Dato: 03 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199402279-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Elmholt allè 5-8-10	Eiendom:	30/326 (tidl. 30/6)
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen A/S	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S Arkitekter MNAL	Adresse:	Øvre Slotts gate 7, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

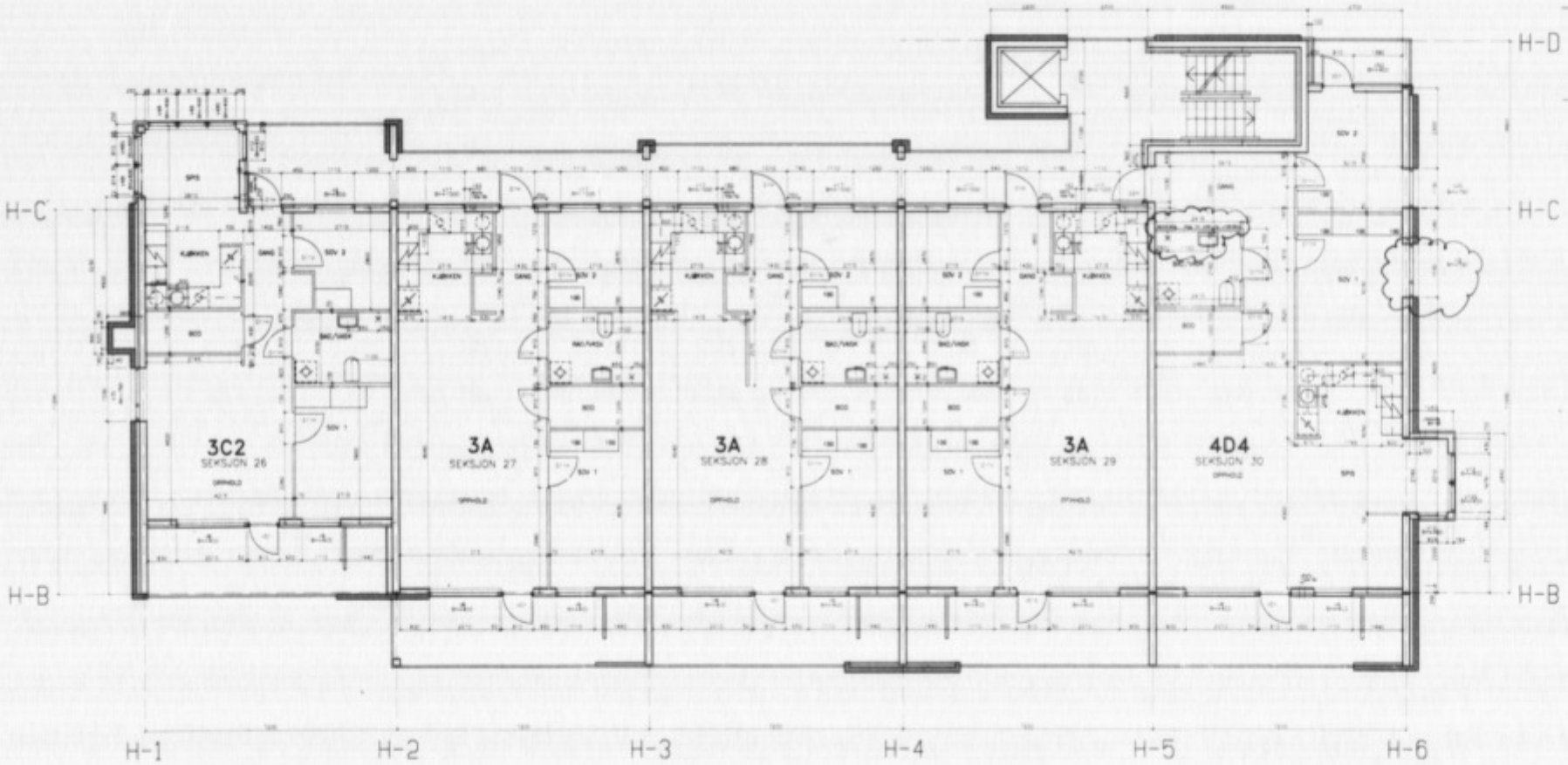
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

BOLIGBLOKKER BYGGETRINN 4 - PLAN 3-4.ETG - 1998



MOTTATT
05.SEP.95
PLANKONTORET BYBYGNINGSETATEN

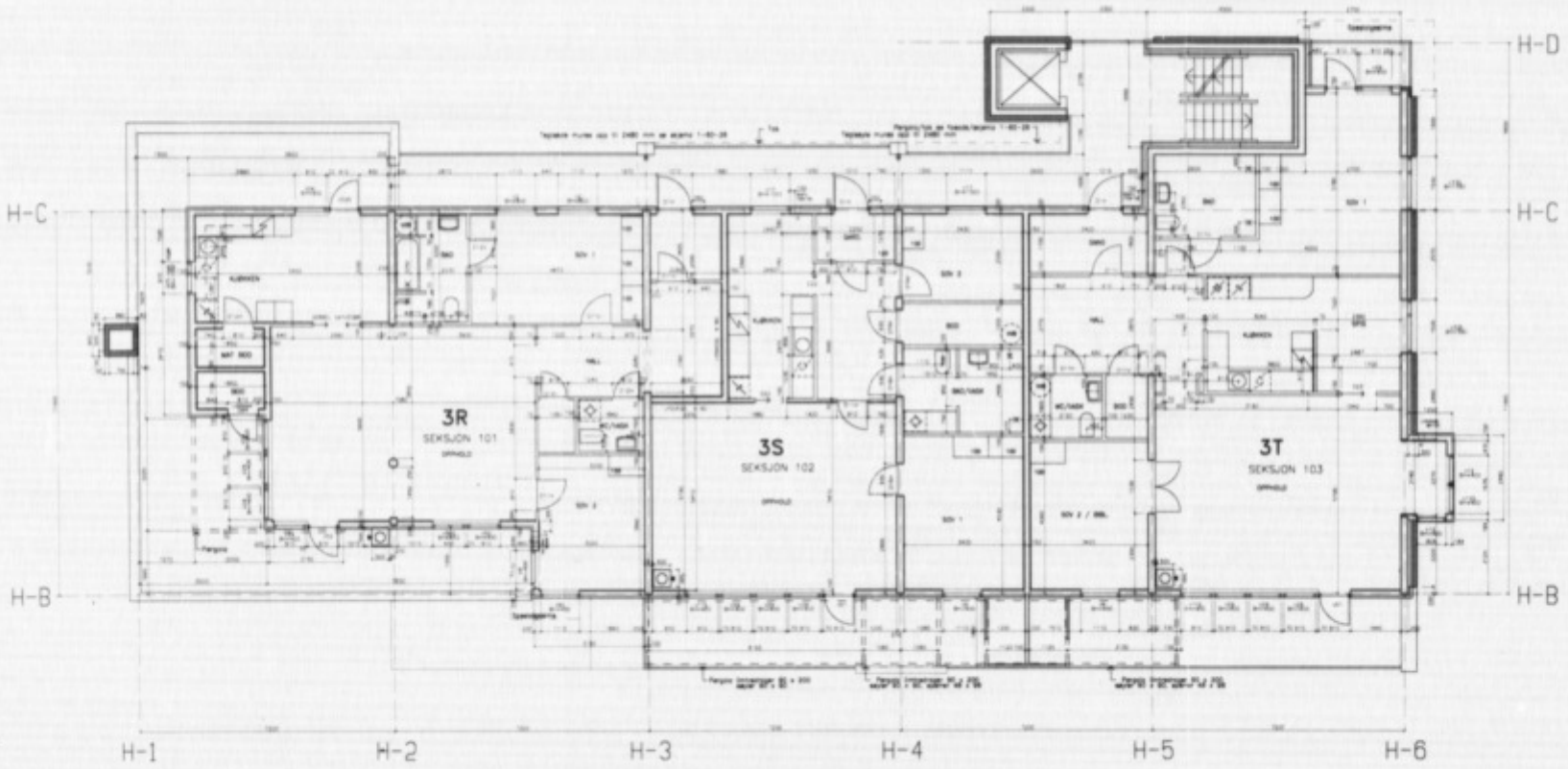
OLSENS ENKE 4

PLAN 3 ETASJE COTE 22.28

TOTALPROSJEKT VED
RAGNAR EVENSEN AS

HRTB

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



MOTTATT
05 SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

16

OLSENS ENKE 4

PLAN 4 ETASJE COTE 24.92

TOTALPROSJEKT VED

HRTB

1:50 30.08.94

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
ELMHOLT ALLÉ 8

Dato: 20.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517516
8700608

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 326

Vi viser til bestilling av 20250820 for ELMHOLT ALLÉ 8.

GNR. 30 BNR. 326

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1995.

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

2979 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

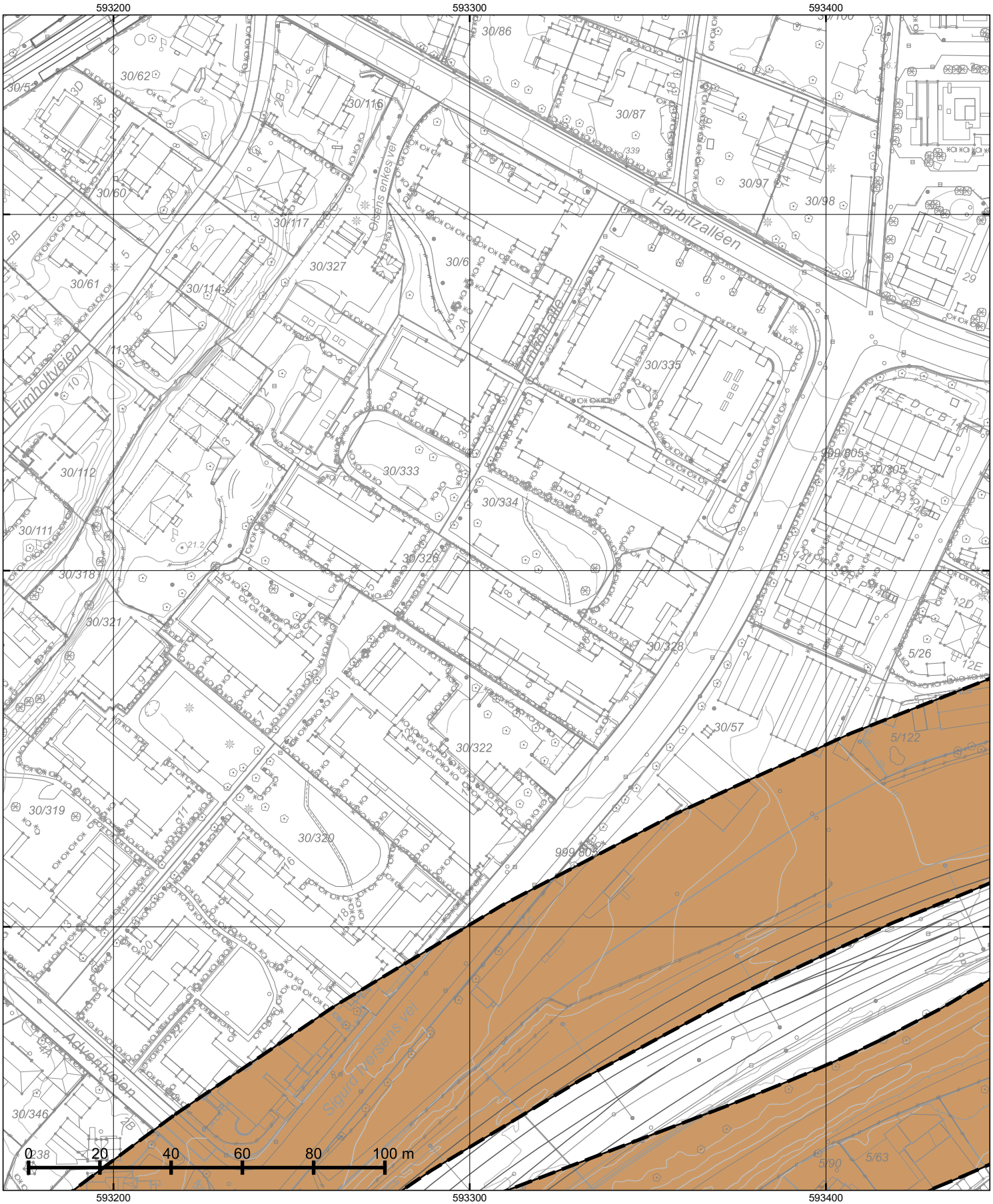
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.08.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

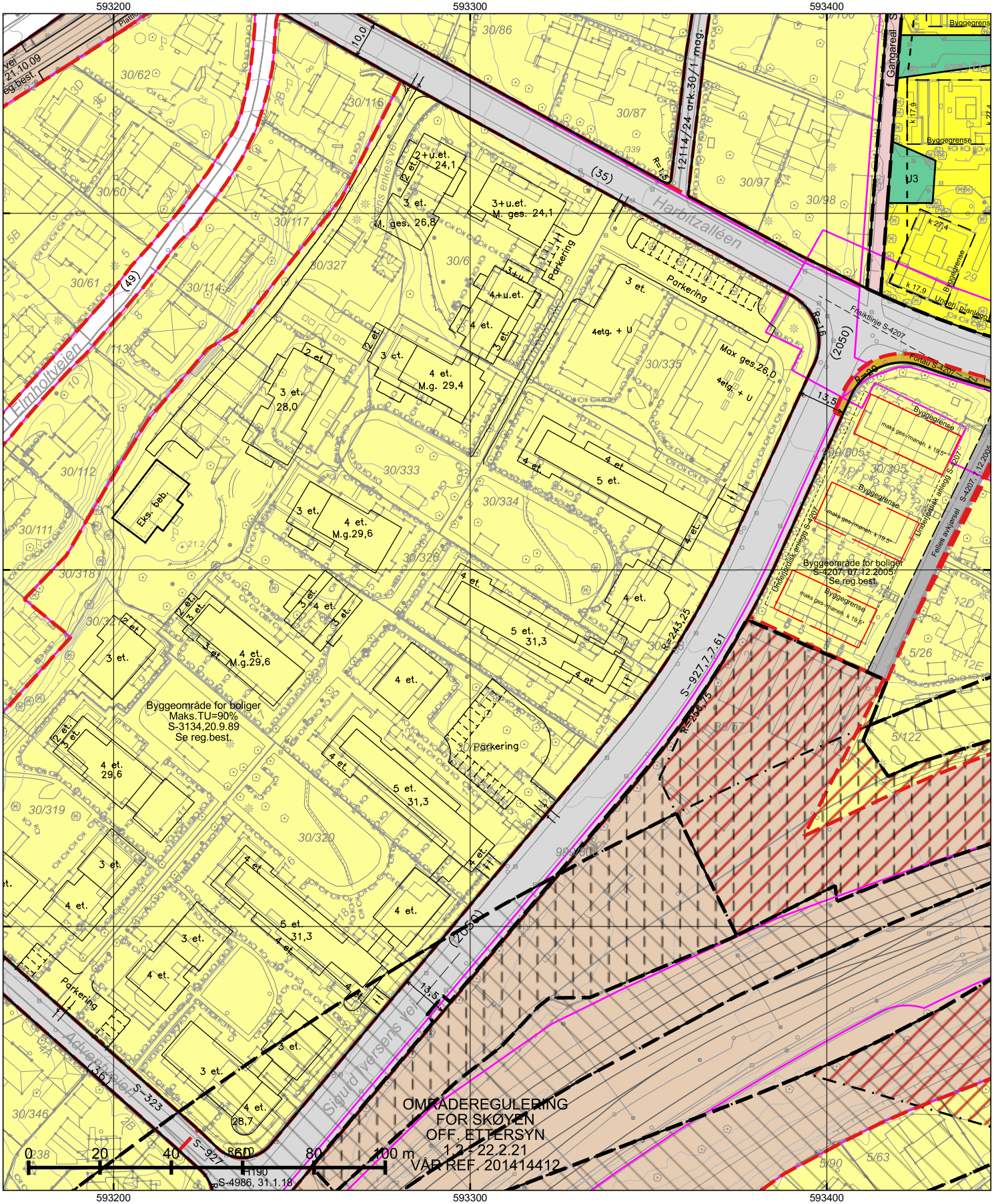
Reguleringskart

– 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: 330475/ 86517516
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/326

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: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

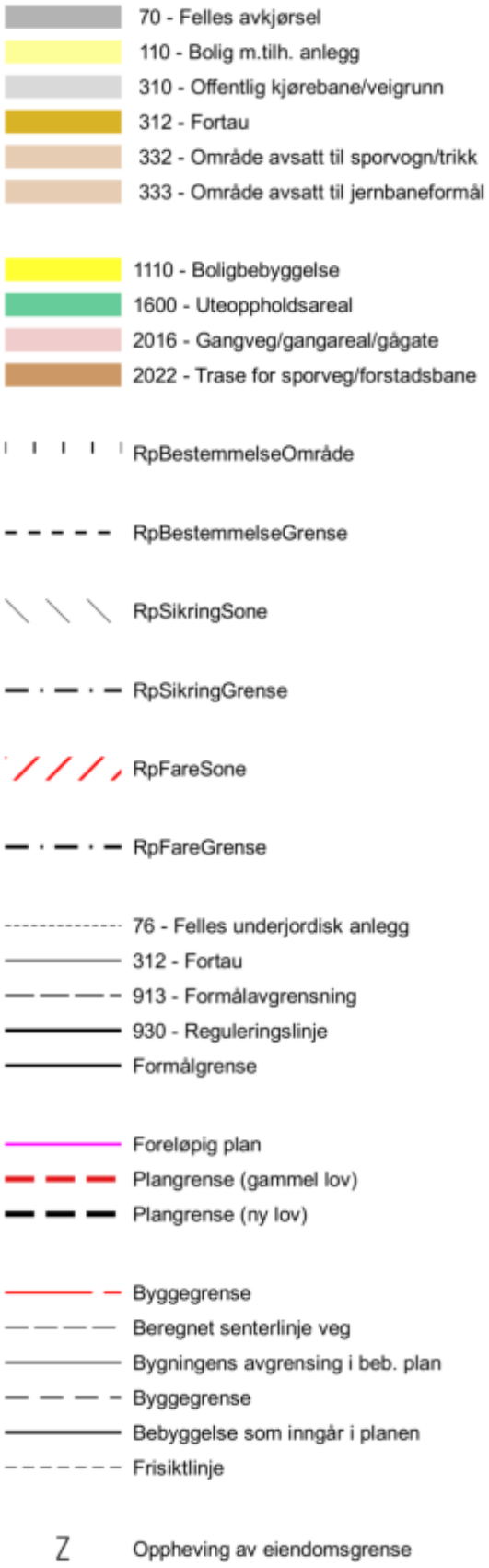
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330475/ 86517516
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/326

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

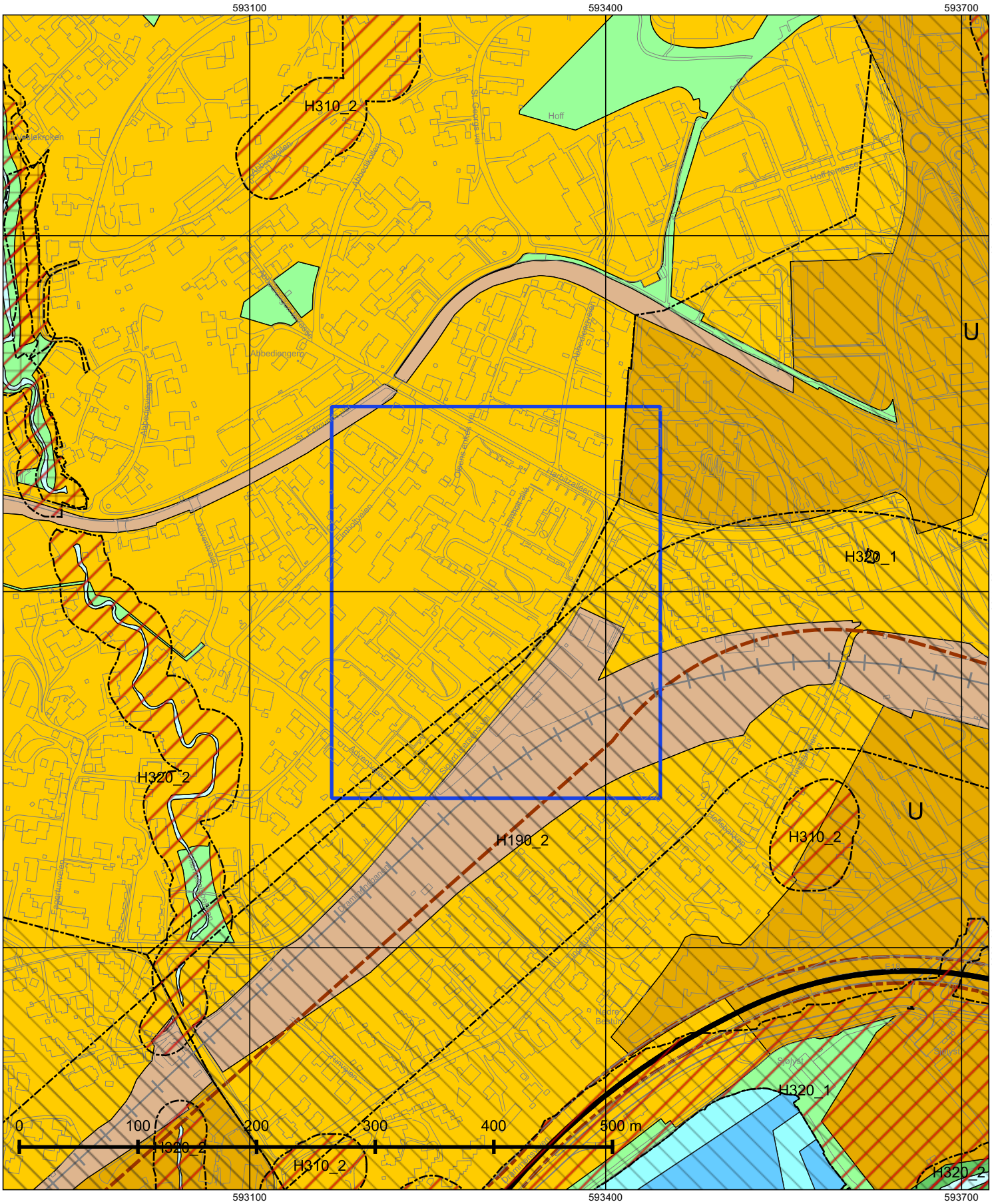
Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330475/ 86517516
Adresse: ELMHOLT ALLÉ 8
Gnr/Bnr: 30/326
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330475/86517516
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-3134.PDF

Oslo

S-3134

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Elmholt allé 8
Gnr. 30 Bnr. 326 Snr. 37 og Gnr. 30 Bnr. 326 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0625

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater