PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# ELMHOLT ALLÉ 20

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

# Tilstandsrapport

Elmholt allé 20, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 30, bnr. 320, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 89 m²**



Utkast

**Befaringsdato:** 15.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26157

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Utkast

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Gulvvarme i alle rom, i følge eier.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 11,2 m².
Tremmefliser i plast mot dekke.
Fasade med stående panel.
Utvendig bod på ca 2,2 m².
Rekkverk i stål/aluminium og treverk.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad v/entré
Flislagt baderom fra 2024.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad v/gang
Flislagt baderom fra 2024.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Frittstående badekar.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via pendellamper (x3).
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, fryseskap og kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**4-roms leilighet i 2.etasje med balkong:**

• Det foreligger ikke tegninger

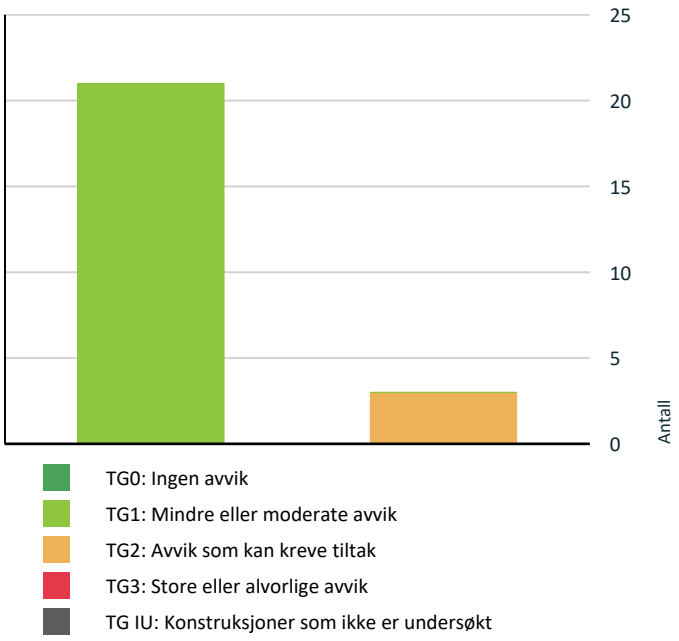
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Utkast

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Utkast

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når balkongdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:
Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.
Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 11,2 m².

Tremmefliser i plast mot dekke.
Fasade med stående panel.
Utvendig bod på ca 2,2 m².
Rekkverk i stål/aluminium og treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

---

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utkast

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1994 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i armert betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/membran.
Fasadene er utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og noe liggende panel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1994, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan

Utkast

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert:
Stue - 12 mm over hele rommet.
Soverom - 11 mm over hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra 2024.

Det foreligger dokumentasjon.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Utkast

# Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Utkast

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

# Tilstandsrapport

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Kantsluk i dusjsonen.

___

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedører.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Utkast

# Tilstandsrapport

Gulv måles ikke

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra 2024.

Det foreligger dokumentasjon.

---

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 21 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved lekkasje.
Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Kantsluk i dusjsonen.

———

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Frittstående badekar.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

Utkast

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD V/GANG

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via pendellamper (x3).
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, fryseskap og kjøleskap.

—

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

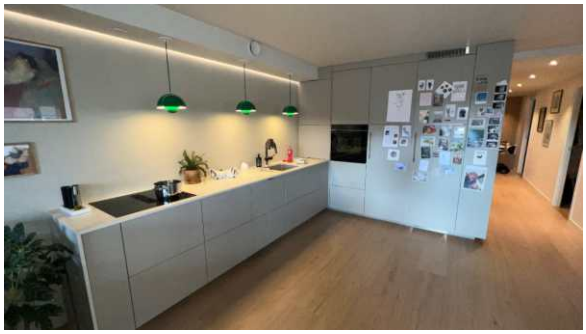
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Utkast

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

---

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

---

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Utkast

# Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på ettermontert balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

PS:
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er imidlertid registrert tilluftsventiler i vinduer, noe som ikke er i tråd med prinsippet for balansert ventilasjon. Slike ventiler kan medføre redusert effekt av varmegjenvinning, ukontrollert lufttilførsel og ubalanse i ventilasjonssystemet. Det anbefales at ventilene holdes lukket eller vurderes fjernet.

___

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

Utkast

# Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

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

Utkast






## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

# Tilstandsrapport

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utkast

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

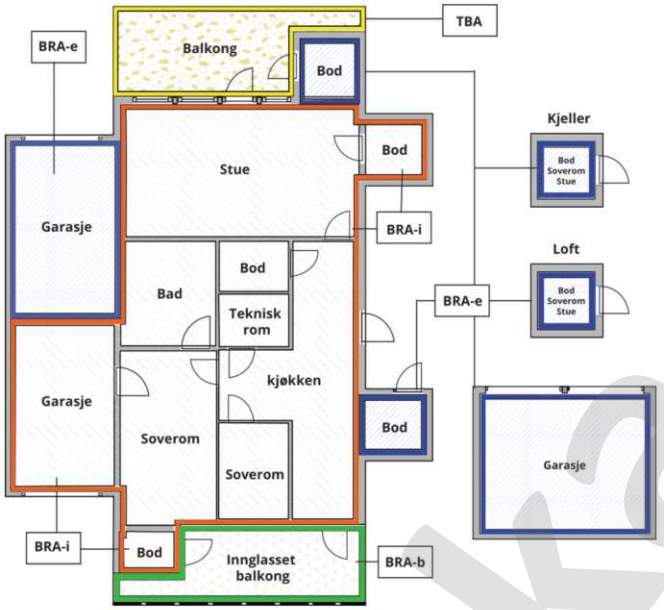
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Utkast

# Arealer

## 4-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 89 | 2 | | 91 | 11 |
| Kjeller (bod) | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **89** | **8** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **97** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, bod, tre soverom, stue/kjøkken, bad v/entré, bad v/gang | | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |

Utkast

**Kommentar**

Entré/gang, to bad, bod, tre soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 11,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Utvendig bod på balkong.
Balkongen ble målt til ca 2,2 m².

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,6 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Utkast

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.4.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Karina Tveit Van Der Hagen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 30 | 320 | | 23 | 6841 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Elmholt allé 20

**Hjemmelshaver**
Van Der Hagen Christian August Tveit, Van Der Hagen Karina Tveit

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Utkast

## Eiendomsopplysninger

**Om tomten**

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

**Tinglyste/andre forhold**

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

**Bebyggelsen**

Bygning oppført i 1994 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i armert betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/membran.
Fasadene er utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og noe liggende panel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Utkast

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

# Forutsetninger

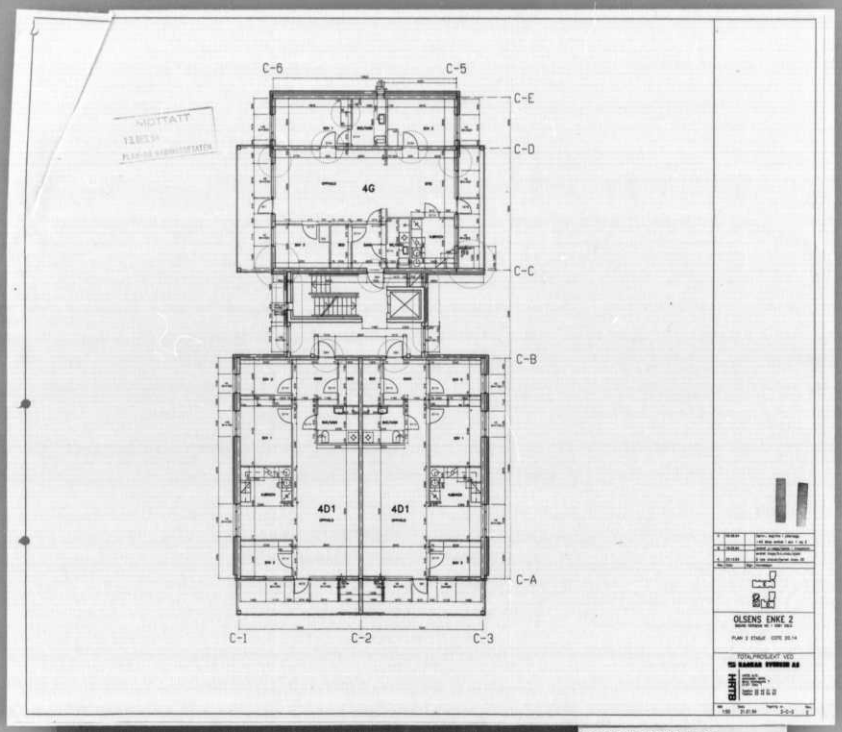
kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

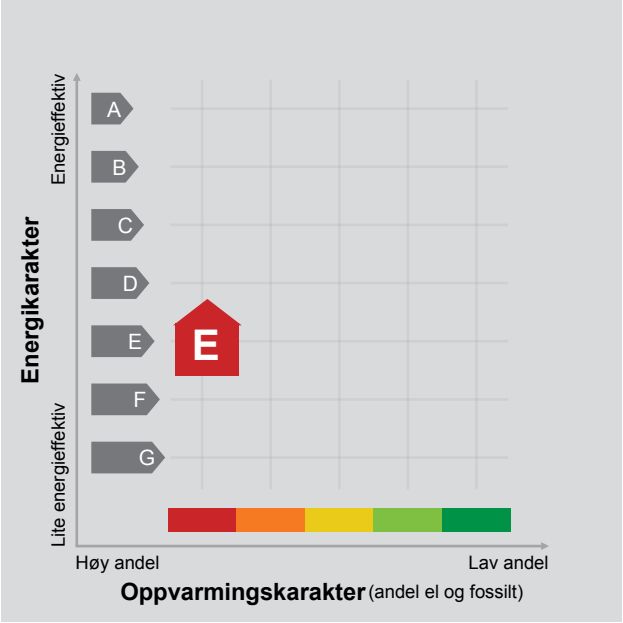
Utkast




TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Elmholt allé 20 |
| Postnummer | 0275 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 30 |
| Bruksnummer | 320 |
| Seksjonsnummer | 23 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81168172 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | 94a7298b-d450-4dcb-9d35-3421a82a84cf |
| Dato | 07.06.2024 |




**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.energimerking.no.

## 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**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1994 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 90 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Elmholt allé 20
Postnummer: 0275
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 07.06.2024 7:11:47
Energimerkenummer: 94a7298b-d450-4dcb-9d35-3421a82a84cf

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 320
Seksjonsnummer: 23
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81168172

## 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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.

## 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.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260222 .  Vår ref.: 5247-1-23  Dato: 21.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Elmholt 2 Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 983837565 |
| Seksjonseier: | van der Hagen, Christian August Tveit |
| Medeier: | van der Hagen, Karina Tveit |
| Leilighetsnummer: | 23 |
| Adresse: | Elmholt Alle 20, 0275 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 23 |
| Gnr. | 30 |
| Bnr. | 320 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57098341.
- 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.

Kategori felleskostnader øker med 5% fra 01.02.2025.  Kategori internett øker til kr 415 totalt pr. seksjon fra 01.02.2025
Styret planlegger å gjennomføre en kapitalinnkalling på omtrent kr 315 000 juni 2025, som skal gå til vedlikehold. Beløpet fordeles på hver enkelt seksjon. Styret vil informere eierne nærmere.
Garasjeplass følger seksjonene, eventuell utleie eller utlån kan kun skje til beboer/leietaker. Det er også noen gjesteparkeringsplasser.  Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.  Hver enkelt garasjeplass kan kobles på den ferdige infrastruktur ved behov, og Lefdal har tilbudt levering og montering av Zaptec ladestasjon på den enkeltes garasjeplass for NOK 22 000,- inkl. mva. Denne kostnad dekkes av bruker, sammen med alle brukskostnader ved strømforbruk, registrering etc. i henhold til egen avtale som opprettes mellom sameiet og hver enkelt bruker. Kommunen gir ikke tilskudd til selve ladestasjonen.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207366749 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 374 994,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208055712 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 2 989 560,00 |

| | |
|---|---|
| Innfrielsesdato: | 30.04.2043 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 295,25,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Strøm elbil | 150,00 | |
| Felleskostnader | 4 730,25 | |
| Bredbånd Telia | 415,00 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 227,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 860,- |
| Annen formue: | 24 237,- |
| Gjeld: | 49 878,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207366749 |
| Restsaldo: | 5 369,14 |
| Kapitalkostnader: | 389,67 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208055712 |
| Restsaldo: | 42 808,23 |
| Kapitalkostnader: | 456,78 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 48 177,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne-Marit Wang Sandvik, e-post: elmholt2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# VEDTEKTER
# for
# Elmholt II Sameie

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 (Revidert 19.04.2012, 12.04.2016, 10.04.2019, 08.06.2020, 08.06.2022 og 11.06.2025) i medhold av reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.**

## 1. SAMEIETS NAVN – HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie II". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 320 i Oslo. Sameiet omfatter adressen Elmholt Allé 16,18,20 og 22.

## 2. ANTALL SEKSJONER - SAMEIERBRØK

Sameiet består av i alt 72 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.
Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

## 3. GARASJER OG KJELLERBODER

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen. Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/leietager i EB I/II.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene. Eventuelle endringer ved interne bytter skal meldes til sameiets styre.

## 4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst åtte – 8 – dager og høyst tjue – 20 – dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet.

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er

åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til seksjonseierne har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av en seksjon.

Seksjonseier 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 behandle:**
1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets godtgjørelse
4.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg som nevnt i vedtektenes pkt 8.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Styret innkaller deretter innen åtte – 8 – dager skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre - 3 - og høyst tjue - 20 - dagers varsel.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt 4 tilsvarende så langt den passer.

## 6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

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

## 7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som seksjonseier 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. STYRET OG VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av:

- 1 styreleder – som velges separat
- 3 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges slik at hver av de 4 blokkene er representert. Styremedlemmene velges for er periode på 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet, og slik at halvparten (2stk.) av styret er på valg hvert annet år.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges av årsmøtet, bestående av inntil 3 medlemmer, hvorav den siste avtroppende styreleder skal delta og lede valgkomitéen, dersom ikke annet bestemmes av årsmøtet.

## 9. STYREMØTER

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

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

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.

## 10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak av årsmøtet for Elmholt Boligsameie II.

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

Utgifter som styremedlemmer eller andre sameiere påføres som en følge av arbeid for sameiet (kontorrekvisita, porto, telefonutgifter, utgifter til bevertning på styremøter), godtgjøres særskilt etter regning. Bruk av telefon kan fastsettes ved

skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

## 11. RÅDERETT OVER SEKSJONEN

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

Melding om utleie skal umiddelbart meddeles til styret, med opplysning om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-post adresse. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet.

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

## 12. VEDLIKEHOLD

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

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Varmepumper tillates ikke i sameiet.

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

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Årsmøtet kan likevel vedta at utgifter til vedlikeholdsarbeider/reparasjoner og utbedringer dekkes på annen måte

enn etter sameierbrøken.

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

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsettelig eller uaktsomt av en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk ansvarlig med beboeren overfor sameiet.

**13. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**
**13-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**13-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**13-3 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.

**13-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**14 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
**14-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**14-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**14-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 15. 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 seksjonseier i likhet med innbo og løsøre.

## 16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER
Det tillegger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

## 17. UTOMHUSOMRÅDENE – BRUK OG VEDLIKEHOLD
Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

Det som fremgår av den utarbeidede utomhusplan, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk rundt området. Det tillates inngjerding av området, forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for området. Inngjerding utover dette tillates ikke.

Vedlikehold av området - herunder innkjøp av planter o.l. - er den enkelte seksjonseiers ansvar alene.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet - og senere av alle sameiene som etableres innenfor Olsens Enke - området i fellesskap. Vedlikehold av disse områdene blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameierbrøken legges til grunn for fordelingen av kostnadene.

Elmholt sameierne I-VIII) etablerer er samarbeid mellom boligsameiene for å ivareta arbeidsoppgaver av felles interesse.

## 20. GENERELLE PLIKTER

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

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på sameiermøte 22.04.1999
Endret på sameiermøte 06.04.2000
Endret på sameiermøte 21.04.2010
Endret på sameiermøtet 19.04.2012
Endret på sameiermøtet 12.04.2016.
Endret på årsmøtet 10.04.2019
Endret på årsmøte 08.06.2020

**ELMHOLT BOLIGSAMEIE II**

# HUSORDENSREGLER

*Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 12.03.2016.*
*Sist endret på ordinært sameiermøte 06.06.2023*

## Ytre orden

Fellesarealene (uteområder, garasjekjeller, svalganger, fellesareal ved bodene osv) må, av hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei, ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboere slik at de er til sjenanse eller hinder.

Søppel og avfall må ikke henlegges på eiendommen, eller lagres utenfor inngangsdøren. Avfall skal pakkes godt inn før det legges i søppelbeholderne. Søl utenfor disse skal unngås. Papir og pappemballasje (som skal presse sammen til "flat pakke") legges i egne beholdere. Større gjenstander som møbler, hvitevarer etc. må ikke hensettes i søppelrommene, eller på fellesarealer, men kjøres bort for egen regning.

Røyking i heiser og garasjekjeller er ikke tillatt. Brannfarlige gjenstander må sikres forsvarlig.

Husdyreiere er ansvarlige for at dyrehold ikke fører til sjenanse for andre beboere. Innenfor fellesarealene gjelder båndtvang for hund til enhver tid, og all lufting skal skje under tilsyn. Avføring skal plukkes opp og fjernes.

Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper, ryer etc. fra vinduer eller over rekkverk på terrasser eller svalgang.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner, herunder parabol, montre, stativer eller lignende utenfor seksjonene, eller å plassere blomsterkasser utenfor rekkverk. Bruk av trekullgrill på balkonger/terrasser er ikke tillatt, bruk av annen grill skal ta nødvendig hensyn til naboer. Markiser kan monteres i henhold til sameiets retningslinjer mht stoffvalg og farger. Mindre levegger kan tillates, men det er ikke adgang til å innglasse balkonger/terrasser.

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

Inngangsdøren skal merkes med navneskilt eller det offentlige leilighetsnummer og postkassene skal ha godkjent navneskilt på beboer av seksjonen senest 3 uker etter innflytting. Det skal ikke klistres lapper på postkassene, bortsett fra varsel om "reklame uønsket". Postkasseskilt bestilles og betales av den enkelte sameier/leietaker, etter styrets anvisning.

## Indre orden

Felles dører til kjeller, boder og garasje skal alltid holdes låst. Ved inn- og utkjøring av garasje skal man forsikre seg om at ingen uvedkommende kommer inn. Elektronisk garasjeåpner, som kan bestilles av den enkelte beboer, skal ikke ligge i bilen. Dersom garasjeåpner blir stjålet, skal dette straks meldes til sameiestyret/forretningsfører. Kostnader til varsling og endring av kode belastes den som mister garasjeåpner.

På egen parkeringsplass i garasjen er det, ved siden av bil og/eller sykkel, bare tillatt å oppbevare skiboks og et sett hjul. Tilhengere kan plasseres på oppmerket og nummerert plass etter søknad til, og godkjenning av styret. Vask av bil, eller reparasjoner, er ikke tillatt i garasjen eller på felles parkeringsplass, unntatt herfra er skifting av dekk.

Det skal vises hensyn ved selskapeligheter, bruk av musikkanlegg osv, samt bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre støyende husholdningsmaskiner. Mellom kl 23-07 (og 09 på lørdager) skal det tas særlig hensyn for ikke å være til sjenanse. Vedvarende bruk at støyende verktøy kan kun foregå på hverdager mellom kl 08-18, på lørdager kl 10-16.

Arbeider som omfatter større ombygging/rehabilitering skal varsles naboer ved oppslag om tidspunkt, varighet og med kontaktinformasjon. Ved slike arbeider må nødvendig tildekking av heis og fellesareal ivaretas, og evt rivningsmaterialer må fjernes fortløpende fra fellesareal.

Oppstår vannlekkasje må stoppekranen stenges med det samme, og styret varsles.
Ved lengre fravær er det viktig at stoppekranen stenges, for å unngå lekkasjeskader, og alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.

Ved vanning av blomsterkasser på balkong/terrasse, samt renhold av balkong/terrasse må det påses at vann ikke drypper ned til nabo. Det må ikke spyles vann inn mot vegg, noe som kan medføre lekkasjeproblemer.

**Utleie av leilighet**
Ved utleie plikter seksjonseieren umiddelbart å gi styret og forretningsfører beskjed om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse, samt leieforholdets varighet. Eier av leiligheten (sameier) er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av eventuell utleie av seksjonen. Sameier er likeledes pliktig til å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier skal også orientere om nødvendig hensyntagen under ut- og innflytting for å begrense skader og slitasje på eiendommen, og er ansvarlig for følgene av slike skader, samt borttransport av eventuelt hensatte gjenstander.

**Flislegging av terrasser**
Flislegging av terrasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er krav til at det ved eventuell flislegging benyttes autoriserte håndverkere.

**Generelt**
For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro, er enhver sameier ansvarlig for at disse husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til bolig eller eiendommen for øvrig.

Nye beboere må få kjennskap til sameiets tekniske anlegg, herunder stoppekranen i de respektive seksjoner.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som styret til en hver tid finner nødvendig, i form av informasjon for behandling av teknisk utstyr som ventilasjonsanlegg, heiser, vannklosett, elektrisk kjøkkenutstyr, fellesantenne, garasjeporter og lignende.

For å ivareta trivsel innenfor sameiet plikter alle å yte sitt for å holde eiendommen i orden.

*Elmholt 2 Boligsameie*

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5247
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 2 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:**

11. juni 2025 kl. 18:00, Ullern menighetshus.

**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. Varmepumper (2 innkommende forslag)
8. Sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i ELMHOLT 2 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.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

**Forslag til vedtak**
Oscar Zimmermann er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

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. 5247 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 5247 Elmholt II Boligsameie.pdf
3. Årsrapport styre EB2 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-

---

Sak 7

## Varmepumper (2 innkommende forslag)

**Forslag fremmet av:**
Anne-Marit Wang // Johan Berg

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Forslag 1 Anne-Marit Wang**

Jeg ønsker å ta opp et viktig tema på årsmøte som berører både vår komfort og vår økonomi, nemlig installasjon av varmepumper i leilighetene våre. Som dere vet, er det for tiden ingen spesifikke vedtekter i vårt sameie som regulerer installasjon av varmepumper. Styret har informert om at installasjon er forbudt, men vi har eksempler på at dette ikke alltid har vært tilfelle, som i Elmholt alle 3, hvor en varmepumpe ble godkjent etter å ha blitt installert på taket. Som dere sikkert er kjent med, finnes det også flere varmepumper allerede i vårt sameie.

Behov for klare retningslinjer:

1. Likebehandling av beboere: Det er viktig at alle beboere behandles likt. Når noen allerede har fått installere varmepumper, skaper det en urettferdig situasjon for de som ønsker det samme. Ved å utarbeide klare retningslinjer for installasjon, sikrer vi at alle beboere har de samme mulighetene.
2. Miljømessige fordeler: Varmepumper er en av de mest miljøvennlige måtene å varme opp og kjøle ned leiligheter på. De bruker betydelig mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingsmetoder, noe som reduserer vårt karbonavtrykk og bidrar til en mer bærekraftig fremtid. EUs bygningsenergidirektiv innebærer også at alle norske boligeiere må forberede seg på at man må energieffektivisere på en eller annen måte de nærmeste årene.
3. Kostnadseffektivitet: Varmepumper er kjent for å være den mest kostnadseffektive måten å regulere temperatur på. De kan redusere strømregningen betydelig, noe som er en stor fordel for alle beboere i sameiet.
4. Økt attraktivitet og verdi: Leiligheter uten mulighet for varmepumpe kan oppfattes som mindre attraktive på boligmarkedet. Potensielle kjøpere kan være mindre interesserte i å kjøpe en leilighet hvor moderne og energieffektive løsninger er forbudt, noe som kan føre til lavere salgspriser. Ved å tillate varmepumper øker vi attraktiviteten og potensielt verdien på leilighetene våre.

Jeg foreslår at vi endrer vedtektene slik at de presiserer at styret vil behandle søknader om installasjon av varmepumper. Videre bør styret utarbeide retningslinjer som sikrer at installasjonen skjer på en måte som ivaretar både bygningens estetikk og tekniske krav. Dette vil gi oss en strukturert prosess og sikre at alle installasjoner er trygge og effektive.

*Til avstemming:*

*1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd:*

*Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper.*

*2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.*

*Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang*

*Forslag 2 Johan Berg*
Det fremkommer ikke tydelig av sameiets vedtekter at varmepumper ikke er tillatt i sameiet. Det er ønskelig at dette presiseres selv om dette følger av den alminnelige regelen om at styret skal samtykke til gjennomføring gjennom vegg.

Det er nødvendig å presisere fordi det ikke bare støyer, men i tillegg medfører det kondens som kan – slik man har erfart – føre til vannskader i leiligheter under. Dette medfører økte kostnader for sameiet.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til endring i vedtektene punkt 12:

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et eksplisitt forbud mot installasjon av varmepumper i leilighetene. Dette forslaget bygger på hensynet til byggets tekniske integritet, estetiske helhet og trygghet for alle beboere.

**1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper**
Sameiet har tidligere hatt konkrete tilfeller der kondens fra varmepumper har ført til vannskader i underliggende leiligheter. Dette har medført både praktiske utfordringer og betydelige økonomiske kostnader for sameiet. Erfaringene viser at selv korrekt monterte varmepumper kan skape uforutsette problemer i et bygg som vårt.

**2. Støy og redusert bokomfort**
Utedelene til varmepumper avgir kontinuerlig støy, spesielt i kjølemodus om sommeren. Dette kan være svært sjenerende for naboer, særlig i et tettbygd boligmiljø. Et forbud vil sikre at alle beboere får beholde et stille og behagelig bomiljø.

**3. Estetiske hensyn og fasadevern**
Installasjon av varmepumper innebærer inngrep i fasaden og kan føre til et uensartet og lite helhetlig uttrykk. Dette svekker byggets visuelle kvalitet og kan påvirke både trivsel og eiendomsverdi negativt. Et forbud bidrar til å bevare byggets arkitektoniske uttrykk og helhet.

Det er videre en enighet mellom de 8 elmholtsameiene om at vi skal stå sammen om et forbud mot varmepumper, styret i Elmholt II boligsameie ønsker å stå lojalt ved denne beslutningen til tross for at det i enkelte andre sameier ikke til en hver tid har blitt fulgt opp.

Styret mener at dette er den mest ansvarlige og rettferdige løsningen for fellesskapet. Det sikrer forutsigbarhet, trygghet og likebehandling for alle beboere.

**Forslag til vedtak 1**

1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd: Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper. 2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

**Forslag til vedtak 2**

Vedtektenes punkt 12 legges til føgende: Varmepumper tillates ikke i sameiet.

---

Sak 8

## Sykkelparkering

**Forslag fremmet av:**
Berit Harnæs Sivesind

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sykkelparkering. Vi i EA 18 har ingen sykkelparkering under tak. I garasjen er det en motorsykkelparkering hvor det med litt smidighet kan gjøres plass til flere enn til to syklene som står fast der. Eventuelt et sykkelskur ute. Eller et annet sted i garasjen. Ønsker at styret arbeider frem et forslag.

**Styrets innstilling**

Styre vil utarbeide et forslag, foreløpige tanker er å se på muligheten for sykkelparkering i Garasjen. Eventuelt etablering av tak over sykkelparkering visavi søppelskur utenfor nr. 16.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

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

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

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

## ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 233 426 | 5 483 444 | 4 262 000 | 4 368 000 |
| Andre inntekter | 3 | 99 685 | 94 156 | 91 800 | 400 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 333 111** | **5 577 600** | **4 353 800** | **4 768 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -18 330 | -21 150 | -23 330 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -125 000 | -125 000 | 125 000 | -125 000 |
| Andre honorarer | | -5 000 | -25 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 125 | -9 125 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -102 945 | -98 255 | -102 000 | -107 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -70 595 | -24 609 | -45 000 | -45 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 060 200 | -6 165 515 | -1 137 500 | -1 248 000 |
| Forsikringer | | -492 110 | -416 744 | -460 000 | -552 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -495 796 | -489 209 | -568 000 | -594 300 |
| Energi/fyring | | -152 043 | -161 147 | -190 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -356 428 | -412 526 | -430 000 | -363 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -498 611 | -544 988 | -540 500 | -554 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 386 182** | **-8 493 268** | **-3 380 330** | **-3 770 300** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **946 929** | **-2 915 668** | **973 470** | **997 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 18 102 | 23 733 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -314 651 | -246 402 | -320 000 | -279 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-296 549** | **-222 669** | **-310 000** | **-269 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **650 380** | **-3 138 337** | **663 470** | **728 700** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -3 138 337 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 650 380 | 0 | | |

# ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 13 020 | 6 158 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 93 987 | 112 279 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 40 629 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 93 809 | 173 600 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 514 141 | 393 929 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **755 586** | **685 966** |
| **SUM EIENDELER** | | **755 586** | **685 966** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -3 315 381 | -3 965 760 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 315 381** | **-3 965 760** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 3 958 314 | 4 433 322 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 958 314** | **4 433 322** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 69 196 | 94 247 |
| Leverandørgjeld | | 38 943 | 55 962 |
| Påløpte renter | | 1 611 | 28 611 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 39 584 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 2 903 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **112 653** | **218 404** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **755 586** | **685 966** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.04.2025
Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Oscar M. Ruud Zimmermann /s/ Lise Charlotte Ekroll Ingalls /s/ Caroline Lunde /s/

Janike Tangvald /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 | 3 781 584 |
| TV/Internett | 405 792 |
| Elbil akonto | 36 450 |
| Bodleie | 7 200 |
| Parkering | 2 400 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 233 426** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Antenneleie | 51 048 |
| Gjensidige kundeutbytte | 46 202 |
| Opprydding kundereskontro | 35 |
| Leie av MC-plass | 2 400 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **99 685** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 330 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 330** |

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 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 464, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -58 500 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 283 |
| OBOS Prosjekt AS | -7 813 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-70 595** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Konsulenttjenester ifm. takarbeider balkong, OBOS Prosjekt AS | -18 266 |
| Utbedring takterrasse, Skape Entreprenør AS | -807 837 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-826 103** |
| Drift/vedlikehold elektro | -14 655 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 417 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -159 498 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -37 887 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 390 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 250 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 060 200** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -291 006 |
| Feieavgift | -2 448 |
| Renovasjonsavgift | -202 342 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-495 796** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 000 |
| Container | -3 300 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 093 |
| Annet driftsmateriale | -805 |
| Vaktmestertjenester | -313 264 |
| Vakthold | -27 805 |
| Renhold ved firmaer | -121 092 |
| Andre fremmede tjenester | -1 335 |
| Trykksaker | -870 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 464 |
| Andre kontorkostnader | -457 |
| Porto | -150 |

| | |
|---|---|
| Bank- og kortgebyr | -3 306 |
| Velferdskostnader | -670 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-498 611** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 17 394 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 708 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **18 102** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -314 606 |
| Renter på leverandørgjeld | -45 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-314 651** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Kreditnota | 40 629 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **40 629** |

**NOTE: 14**
**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: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2012 | -4 499 994 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 450 000 | |
| Nedbetalt i år | 300 000 | |
| | | -749 994 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -3 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 116 672 | |

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt i år | 175 008 | |
| | | -3 208 320 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 958 314** |

**NOTE: 16**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt felleskostnader | -2 903 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-2 903** |

Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt 2 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, 13. mai 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**Årsrapport for Sameiet 24/25**

Perioden 2024/2025 har vært et aktivt år for sameiet med flere vedlikeholdsprosjekter og forbedringer. Det har vært avholdt 10 styremøter i tillegg til løpende koordinering på e-post og Signal. I løpet av den siste perioden har vi også ønsket velkommen 8 nye eiere.

I 2025 har vi gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningene våre forblir i god stand. Det nevens blant annet utbedringen av en balkong i nr. 22, samt en betydelig utbedring av en vegg i nr. 18 for å forhindre ytterligere skader. Det er også byttet enkelte vinduer og balkongdører etter behov der disse har vært for slitne til å kunne vedlikeholdes. I tillegg har det blitt montert nye sandkasser, dog med varierende kvalitet på monteringen. En av sandkassene har siden blitt utbedret på dugnad og virker nå tilfredsstillende, mens den andre følges opp.

Vi har også fått hjelp av Obos Prosjekt til å gjennomføre en vedlikeholdskartlegging. De skriver kort oppsummert det følgende:

Selv om Elmholt 2 Boligsameie fremstår som et godt vedlikeholdt borettslag, er det enkelte områder som krever oppfølging i nær fremtid. Bygningsmassen er i hovedsak i god teknisk stand, med solide fasader av tegl, trekledning og tak som nylig er rehabilitert. Likevel peker rapporten på at de elektriske hovedtavlene, som er fra byggeåret, nå vurderes som en potensiell sikkerhetsrisiko på grunn av berøringsfare. En oppgradering anbefales for å ivareta personsikkerheten. I tillegg er det observert fuktvandring i kjellermurene i garasjen, noe som kan tyde på problemer med drenering eller konstruksjon. En betongundersøkelse er planlagt for å avdekke årsaken og foreslå nødvendige tiltak.

Videre er mange av vinduene og balkongdørene fortsatt fra byggeåret og nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Det anbefales derfor en samlet utskiftning i løpet av vedlikeholdsperioden, noe som vil forbedre både energieffektiviteten og byggets estetiske og tekniske kvalitet. Et annet tiltak som trekkes frem, er behovet for bedre merking av trapper, spesielt opp til svalgangene. Kontrastmerking vil øke sikkerheten for beboere, særlig for eldre og svaksynte.

Rapporten viser også at det er lagt planer for større vedlikeholdsprosjekter frem mot 2050, inkludert rehabilitering av tak, rør og våtrom, samt ytterligere oppgraderinger av fasader og tekniske installasjoner. Samlet sett gir rapporten et godt grunnlag for langsiktig planlegging, samtidig som den tydelig fremhever hvilke tiltak som bør prioriteres i nær fremtid for å sikre trygghet og funksjonalitet i sameiet.

Nedenfor finnes en opplisting av tiltakene Obos Prosjekt har anbefalt med tilførende kostnadsestimat:

| Tiltak | Årstall | Status | Estimat |
|---|---|---|---|
| Tak | 2050 | Planlagt | - |
| Rør og våtromsprosjekt | 2045 | Planlagt | - |
| Fasade prosjekt + dør og vindusprosjekt | 2040 | Planlagt | - |
| Fasader | 2027 | Planlagt | 400 000 |
| Parkering og internveier | 2027 | Vurderes | 250 000 |
| Brannvarsling | 2026 | Utgår | 1 030 000 |
| Dør og vindu | 2026 | Planlagt | 1 900 000 |
| Brannsikkerhet | 2025 | Planlagt | 75 000 |
| Trapper | 2025 | Planlagt | 25 000 |
| Betongundersøkelse | 2025 | Planlagt | 75 000 |
| Elektrisk anlegg | 2025 | Planlagt | 100 000 |

Av de planlagte prosjektene er utbedringer på elektrisk anlegg og betongundersøkelse allerede bestilt. Styret anbefaler at brannvarsling videreføres individuelt slik som i dag, for å spare kostnader og styr med et felles system.

Økonomien er stram, men under kontroll. Den gjennomførte vedlikeholdskartleggingen gir oss en større forutsigbarhet i hva det er nødvendig å utføre i løpet av de kommende årene. Det er med dette viktig at vi i årene som kommer setter av penger ikke bare for uforutsette vedlikeholdsbehov, men også for det planlagte vedlikeholdet som følger av vedlikeholdsrapporten. For å kunne sikre gjennomføring av de anbefalte tiltakene for 2025 som kom gjennom vedlikeholdskartleggingen, er det gjort en kapitalinnkalling.

Som tidligere minner vi om at mange spørsmål, både små og store, allerede finnes svar på i husordensregler, velkomstmapper og på Vibbo. Sjekk gjerne her før eventuelle henvendelser sendes til styret. På den positive siden er det flott å se at mange av dere nå bruker Vibbo, noe som letter arbeidet for styret. All informasjon legges ut der og sendes som hovedregel ut elektronisk etter årsmøtet i 2021.

Vi bruker mye tid på å minne om husordensreglene, for eksempel at hunder skal holdes i bånd og at esker skal flatpakkes. Vær oppmerksom på den betydelige biltrafikken inne på Elmholt-området; merk skiltet som viser «innkjøring forbudt» med unntak for syketransport og større vareleveranser. Når du bestiller varer som pizza, vennligst be leverandørene om å kjøre sakte og helst unngå å kjøre inn på området. Det minnes videre om at man skal benytte det søppelskruet som tilhører sitt bygg, nr. 16, 20 og 22 i hvert sine utvendige søppelskur og nr. 18 i søppelrom i garasjen.

Det minnes også om at vi alle må vise hensyn når vi parkerer i garasjeanlegget. Noen biler er både lange og brede, så det er viktig å holde seg innenfor de oppmerkede linjene. Selv om det kan være vanskelig å se streker i sidespeil eller ryggkamera, kan vi med litt ekstra påpasselighet sammen sørge for et bedre parkeringsmiljø for alle.

Vi vil også minne alle med balkonger eller takterrasser om å fjerne snø og is, spesielt foran terrassedører, for å unngå vannskader.

Ytterveggene, inkludert de på terrassene, tilhører sameiet. Det er ikke tillatt å utføre endringer på yttervegger, ventiler eller gjennomføringer til varmepumper uten styrets samtykke. Styret vil følge opp ulovlige endringer og kreve tilbakeføring til opprinnelig stand.

Styret Elmholt 2 boligsameie /v Oscar Zimmermann

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
**Selskapsnummer:** 5247 **Selskapsnavn:** ELMHOLT 2 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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 983837565
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Ullern menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Oscar Zimmermann er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som protokollfører. Som protokollvitner ble Karina Tveit van der Hagen og Tore Bergsjø 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 150 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-

✓ **Vedtatt.**

## 7. Varmepumper (2 innkommende forslag)

Fremmet av: Anne-Marit Wang // Johan Berg

**Forslag 1 Anne-Marit Wang**

Jeg ønsker å ta opp et viktig tema på årsmøte som berører både vår komfort og vår økonomi, nemlig installasjon av varmepumper i leilighetene våre. Som dere vet, er det for tiden ingen spesifikke vedtekter i vårt sameie som regulerer installasjon av varmepumper. Styret har informert om at installasjon er forbudt, men vi har eksempler på at dette ikke alltid har vært tilfelle, som i Elmholt alle 3, hvor en varmepumpe ble godkjent etter å ha blitt installert på taket. Som dere sikkert er kjent med, finnes det også flere varmepumper allerede i vårt sameie.

Behov for klare retningslinjer:

1. Likebehandling av beboere: Det er viktig at alle beboere behandles likt. Når noen allerede har fått installere varmepumper, skaper det en urettferdig situasjon for de som ønsker det samme. Ved å utarbeide klare retningslinjer for installasjon, sikrer vi at alle beboere har de samme mulighetene.
2. Miljømessige fordeler: Varmepumper er en av de mest miljøvennlige måtene å varme opp og kjøle ned leiligheter på. De bruker betydelig mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingsmetoder, noe som reduserer vårt karbonavtrykk og bidrar til en mer bærekraftig fremtid. EUs bygningsenergidirektiv innebærer også at alle norske boligeiere må forberede seg på at man må energieffektivisere på en eller annen måte de nærmeste årene.
3. Kostnadseffektivitet: Varmepumper er kjent for å være den mest kostnadseffektive måten å regulere temperatur på. De kan redusere strømregningen betydelig, noe som er en stor fordel for alle beboere i sameiet.

Økt attraktivitet og verdi: Leiligheter uten mulighet for varmepumpe kan oppfattes som mindre attraktive på boligmarkedet. Potensielle kjøpere kan være mindre interesserte i å kjøpe en leilighet hvor moderne

og energieffektive løsninger er forbudt, noe som kan føre til lavere salgspriser. Ved å tillate varmepumper

4. øker vi attraktiviteten og potensielt verdien på leilighetene våre.

Jeg foreslår at vi endrer vedtektene slik at de presiserer at styret vil behandle søknader om installasjon av varmepumper. Videre bør styret utarbeide retningslinjer som sikrer at installasjonen skjer på en måte som ivaretar både bygningens estetikk og tekniske krav. Dette vil gi oss en strukturert prosess og sikre at alle installasjoner er trygge og effektive.

*Til avstemming:*

*1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd:*

*Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper.*

*2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.*

*Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang*

*Forslag 2 Johan Berg*

Det fremkommer ikke tydelig av sameiets vedtekter at varmepumper ikke er tillatt i sameiet. Det er ønskelig at dette presiseres selv om dette følger av den alminnelige regelen om at styret skal samtykke til gjennomføring gjennom vegg.

Det er nødvendig å presisere fordi det ikke bare støyer, men i tillegg medfører det kondens som kan – slik man har erfart – føre til vannskader i leiligheter under. Dette medfører økte kostnader for sameiet.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til endring i vedtektene punkt 12:

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar et eksplisitt forbud mot installasjon av varmepumper i leilighetene. Dette forslaget bygger på hensynet til byggets tekniske integritet, estetiske helhet og trygghet for alle beboere.

**1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper**

Sameiet har tidligere hatt konkrete tilfeller der kondens fra varmepumper har ført til vannskader i underliggende leiligheter. Dette har medført både praktiske utfordringer og betydelige økonomiske kostnader for sameiet. Erfaringene viser at selv korrekt monterte varmepumper kan skape uforutsette problemer i et bygg som vårt.

**2. Støy og redusert bokomfort**

Utedelene til varmepumper avgir kontinuerlig støy, spesielt i kjølemodus om sommeren. Dette kan være svært sjenerende for naboer, særlig i et tettbygd boligmiljø. Et forbud vil sikre at alle beboere får beholde et stille og behagelig bomiljø.

**3. Estetiske hensyn og fasadevern**

Installasjon av varmepumper innebærer inngrep i fasaden og kan føre til et uensartet og lite helhetlig uttrykk. Dette svekker byggets visuelle kvalitet og kan påvirke både trivsel og eiendomsverdi negativt. Et forbud bidrar til å bevare byggets arkitektoniske uttrykk og helhet.

Det er videre en enighet mellom de 8 elmholtsameiene om at vi skal stå sammen om et forbud mot varmepumper, styret i Elmholt II boligsameie ønsker å stå lojalt ved denne beslutningen til tross for at det i enkelte andre sameier ikke til en hver tid har blitt fulgt opp.

Styret mener at dette er den mest ansvarlige og rettferdige løsningen for fellesskapet. Det sikrer forutsigbarhet, trygghet og likebehandling for alle beboere.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
1. Punkt 12 andre avsnitt i vedtektene endres til følgende ordlyd: Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Styret vil behandle søknader om varmepumpe fortløpende. Varmepumper skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for varmepumper. 2. Styret (eller andre interesserte) skal utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Vedtektenes punkt 12 legges til føgende: Varmepumper tillates ikke i sameiet.

**Vedtatt. Forslag 2 ble vedtatt med kvalifisert flertall:**
**For: 18**
**Mot: 6**
**Blanke: 0**

✓

**Forslag 1 ble ikke vedtatt:**
**For: 3**
**Mot: 21**
**Blanke: 0**

## 8. Sykkelparkering

Fremmet av: Berit Harnæs Sivesind

Sykkelparkering. Vi i EA 18 har ingen sykkelparkering under tak. I garasjen er det en motorsykkelparkering hvor det med litt smidighet kan gjøres plass til flere enn til to syklene som står fast der. Eventuelt et sykkelskur ute. Eller et annet sted i garasjen. Ønsker at styret arbeider frem et forslag.

**Styrets innstilling**
Styre vil utarbeide et forslag, foreløpige tanker er å se på muligheten for sykkelparkering i Garasjen. Eventuelt etablering av tak over sykkelparkering visavi søppelskur utenfor nr. 16.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

✓ **Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anne Marit Wang

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Wang

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tore Bergsjø

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tore Bergsjø

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Gunhild Stenersen

Valgt v/akklamasjon. Valgt for 1 år istedenfor 2 år.

Følgende stilte til valg:
Gunhild Stenersen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Oscar Zimmermann

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Oscar Zimmermann

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anne Marit Wang
Oscar Zimmermann

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Wang
Oscar Zimmermann

Protokollen signeres av:

Møteleder: Oscar Zimmermann /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Karina Tveit van der Hagen /s/

Protokollvitne 2: Tore Bergsjø /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5247
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 2 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.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 11. november kl. 12:00 og lukker 14. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5247

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ELMHOLT 2 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 valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Christian August Tveit van der Hagen og Janike Tangvald er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

**PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

### Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.11.25
**Selskapsnummer:** 5247 **Selskapsnavn:** ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Christian August Tveit van der Hagen og Janike Tangvald er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av revisor**

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 983837565
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 12:00 til 14. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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 valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian August Tveit van der Hagen og Janike Tangvald er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

**PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

**Styrets innstilling**
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Christian August Tveit van der Hagen /s/

Protokollvitne: Janike Tangvald /s/

Osio kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Pb 772 Sentrum

0106 OSLO

Afdal, Øystein
c/o Ragnar Evensen A/S
Pb 772 Sentrum
0106 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.43 | 930053802 | 95/20562 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Tore Ilseng | 29. mars 1995 |

**Arbeidssted : 030/0006 Sigurd Iversens vei 1**
**Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugata 25, 0157 OSLO**
**Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK BYGGETRINN 2**

# BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

**Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for seksjon 61.**

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.12.1995.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler punkt 3 til 13 i brev av 16.03.95 opprettholdes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Ragnar Evensen AS

KOPI

Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 29 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199302312-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | Elmholt allè 16-18-20-22 | Eiendom: | 30/320 (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 anmodnong 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46
0671 OSLO

KOPI

Dato: 29 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199302312-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | Elmholt allè 16-18-20-22 | Eiendom: | 30/320 (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 anmodnong 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

# Elmholt allé 20

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bestum skole (1-7 kl.)<br>524 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 22 min<br>2 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>380 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 5 min<br>0.4 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 8 min<br>0.7 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Montebello<br>Linje 3 | 23 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>7.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å...<br>72 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 7 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Harbitz Torg | 7 min |
| Apotek 1 Harbitz Torg | 7 min |
| Skøyen Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bestum skole | 13 min |
| Ullern Tennisbaner | 17 min |
| SATS Hoff | 9 min |
| SATS Sjølyst | 17 min |

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

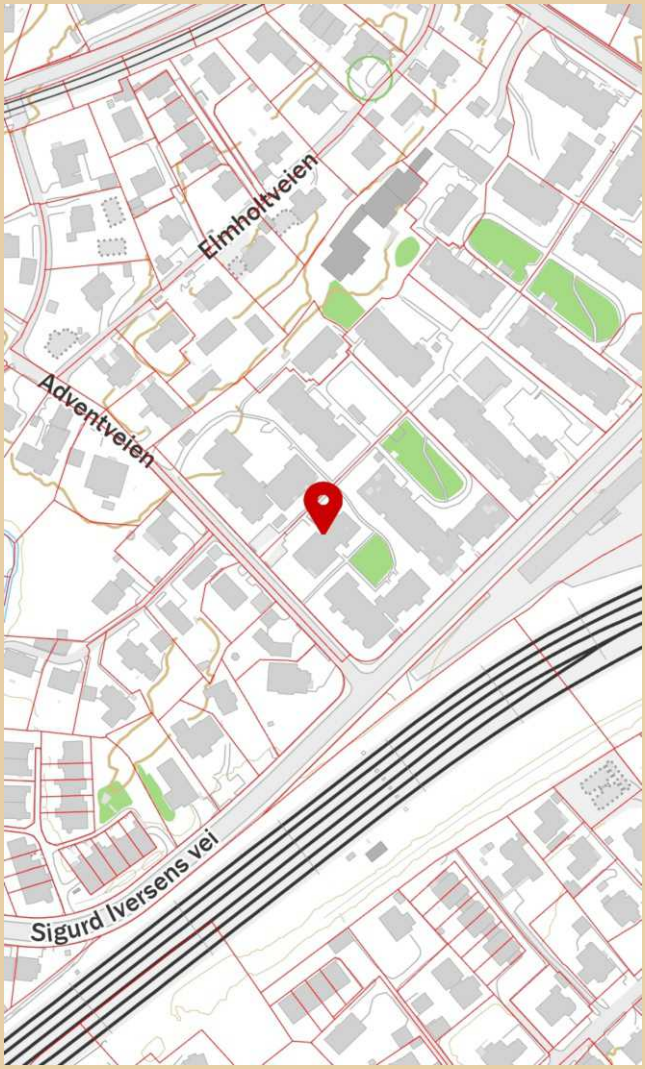
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss




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

# Elmholt allé 20

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bestum skole (1-7 kl.)<br>524 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 22 min<br>2 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>380 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Skøyen drosjeholdeplass | 11 min |
| Recharge Uno-X Maritim | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 5 min<br>0.4 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 8 min<br>0.7 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Montebello<br>Linje 3 | 23 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>7.1 km |

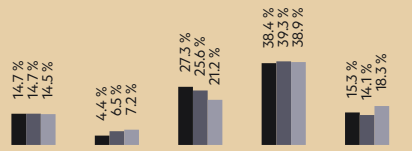
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år...<br>72 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 7 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 9 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bestum skole | 13 min |
| Ullern Tennisbaner | 17 min |
| SATS Hoff | 9 min |
| SATS Sjølyst | 17 min |

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

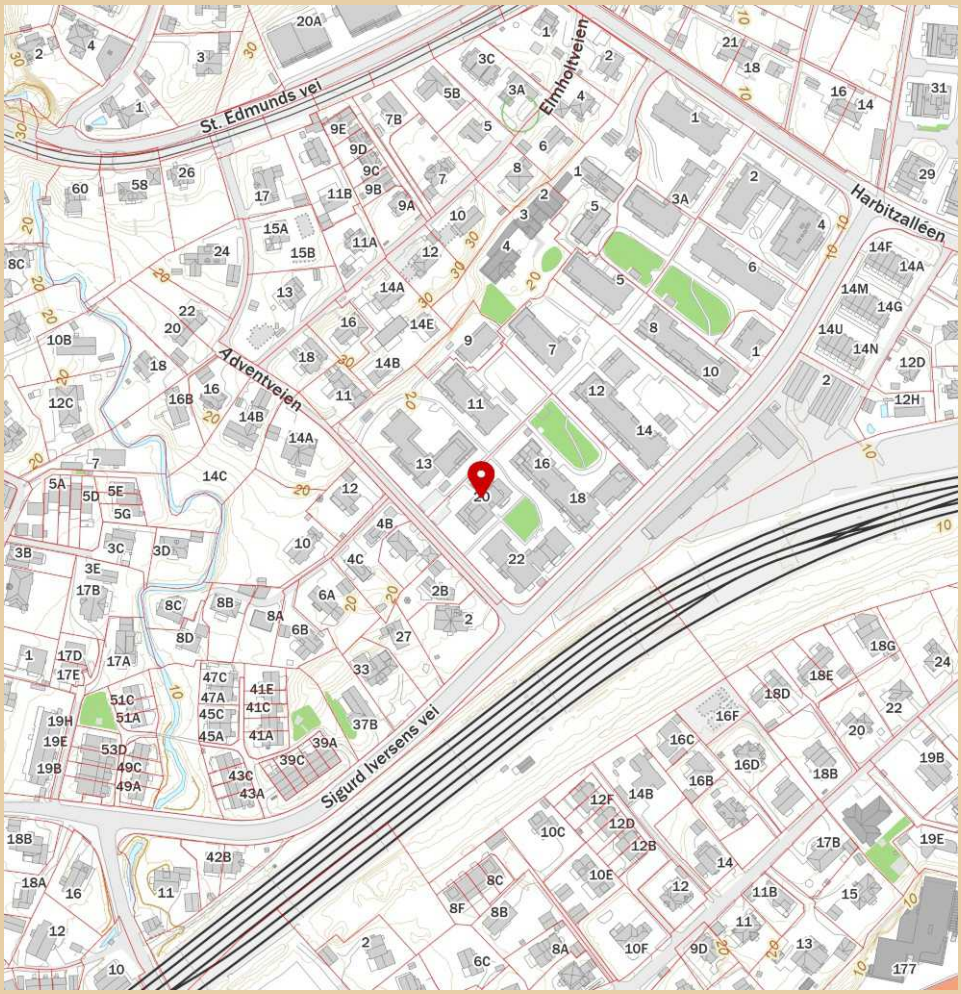
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Elmholt allé 20

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bestum skole (1-7 kl.)<br>524 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 22 min<br>2 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>380 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 5 min<br>0.4 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 8 min<br>0.7 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Montebello<br>Linje 3 | 23 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>7.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å...<br>72 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 7 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Harbitz Torg | 7 min |
| Apotek 1 Harbitz Torg | 7 min |
| Skøyen Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bestum skole | 13 min |
| Ullern Tennisbaner | 17 min |
| SATS Hoff | 9 min |
| SATS Sjølyst | 17 min |

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

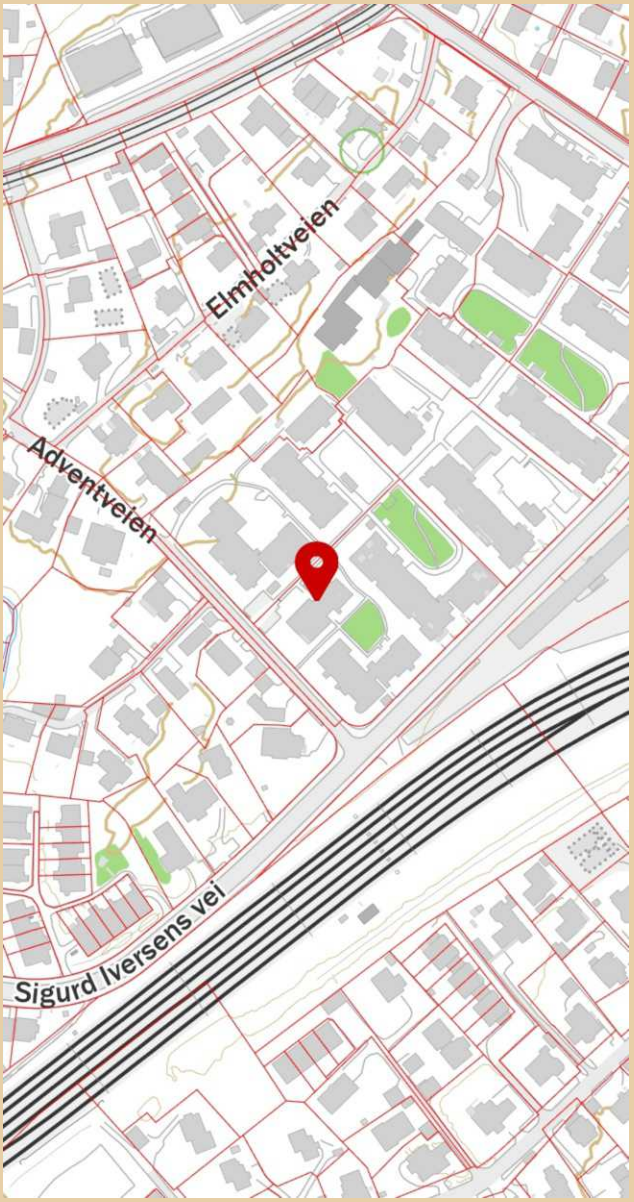
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss




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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Elmholt allé 20, 0275 Oslo
Gnr. 30, Bnr. 320, Snr. 23, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260222


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305

**E-post:** tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---