PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# ELMHOLT ALLÉ 8

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Informasjon boligkjøperforsikring

Budskjema

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ELMHOLT ALLÉ 8, 0275 OSLO

Gnr: 30 Bnr: 326 Seksjon: 48
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 25/11/2025 |
| Utskriftsdato: | 01/12/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98585 |
| Referansenr: | 12138 |



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis balkong og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

**Standard**

Leilighet med standard fra byggeår, kostnader vedrørende oppussing kan påregnes.

**Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

2022: Ny balkongdør og nye vinduer med unntak av vindu i et soverom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Utvendig solavskjerming

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Signe-Lise Styrmoe |
| Takstmenn: | Håvard Müller-Sørenssen |
| Befaring/tilstede: | Befaring er foretatt med utlånt nøkkel |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 30 Bnr: 326 Seksjon: 48 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2 979 m² |
| Hjemmelshaver: | Karin Styrmoe |
| Adresse: | Elmholt allé 8, 0275 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17/11/2025 | | Eiers egenerklæring er mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 24/11/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1995 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 82 | 78 | 4 |
| Sum bolig: | 82 | 78 | 4 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 4. etasje | Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom | Bod, Utebod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 82 | 2 | 0 | 11 |
| Sum bolig: | 82 | 7 | 0 | 11 |
| Sum BRA: | 89 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 4. etasje | Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod | Utebod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, trepanel og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.

---

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 1995.

Tilstandsvurdering: Vindu er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Fliser på dekke og rekkverk i metall. Skillevegg mot nabo i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Riss/sprekker i enkelte fliser og malingsavflassing av betongvegg.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 106 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken. Avløp fra sikkerhetsventilen. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1900 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i et soverom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med spalteventiler over vinduer i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre.

Anlegget er fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Automatisk vannstopper er montert.<br><br>Kjøkkeninnredning fra byggeår. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. |
| Tilstandsvurdering: | Merker i parkett etter tidligere fuktpåkjenning under vinduer i kjøkken, ingen pågående fuktighet i konstruksjonen ble registrert. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Malte betongelementer.<br>Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Garderobeskap med profilerte og glatte fronter i entre og begge soverom. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Utvendig solavskjerming

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elektrisk markise er montert over balkong. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2 |

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

---

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar med dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i bod. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Fuktindikator er benyttet på overflaten uten indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Allè (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 186250378 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Karin Styrmoe |

| Gateadresse |
| --- |
| Elmholt allé 8 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0275 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen brune flekker i taket som er vasket og malt over av leietaker

Document reference: 186250378

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny varmtvannsbereder 2018 |
| Arbeid utført av | Andenæs VVS AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lekkasje ved styrtregn fra overliggende tak og terrasse. Er utbedret av sameiet |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Naturlige sprekker i fuger mellom hulldekker i taket. Noe rester etter vannlekkasje på gulvet i spisestuen. Skilleveggene på terrassen har kosmetiske merker etter vann fra dårlig beslag. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Svarte merker ved overgang mellom vegg og tak |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utført i sameiets regi |
| Arbeid utført av | Installert automatiske strømmålere i sameiet |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250378

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Avsluttet november 2025 |
| Arbeid utført av | Gjort i regi av sameiet |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har vært lekkasje i vinduene og vinduer er skiftet i regi av sameiet i 2020 |

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250378

## Tilleggskommentar

Leiligheten har vært leid ut siden 2001. Siste leietaker har bodd der siden 2016. Leiligheten selges på vegne av min 85 år gamle mor som ble enke i juli 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250378

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Karin Styrmoe | f43cb04aac2d6d4b8b35 c825580e5acaa58d5445 | 17.11.2025 18:50:35 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 186250378

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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251005 . Vår ref.: 5249-1-048 Dato: 18.12.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Elmholt Iv Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 983827845 |
| Seksjonseier: | Styrmoe (bo), Harald Jørgen |
| Medeier: | Styrmoe, Signe-Lise |
| Leilighetsnummer: | 048 |
| Adresse: | Elmholt Allé 8, 0275 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 48 |
| Gnr. | 30 |
| Bnr. | 326 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57019883.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Linjen "garasje" øker med 8,5% fra 1.1.2026 Se vedtak fra siste årsmøte 2025, sak 9 angående prioritering av vedlikeholdstiltak. Kontakt styret for mer info.
Styret har tatt opp ett lån på ca. 900 000 for å finansiere deler av malearbeid. Ta kontakt med styret for mer info om prosjektet.
En garasje følger leiligheten ved salg. Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Megler må sørge for at kjøper blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr. 30, bnr. 326, ideell 1/59 andel av snr 1). Postkasseskilt bestilles hos Servicegruppen AS, Sørumsgaten 76, 2004 Lillestrøm. Tlf: 63 89 59 20. Sameier må selv bestille skilt. Styretelefon: 45 02 07 92. Tilgjengelig mellom kl 16:00 - 21:00 på hverdager. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208062050 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 1 562 925,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208666541 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 894 231,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2040 |

| | |
|---|---|
| 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: 3 985,48,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 492,48 | 3 789,34 fra 01.01.2026 |
| TV/bredbånd | 493,00 | |

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

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

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208062050 |
| Restsaldo: | 27 871,82 |
| Kapitalkostnader: | 288,24 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208666541 |
| Restsaldo: | 15 945,38 |
| Kapitalkostnader: | 143,35 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 817,20,-, 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/Kai Kristian Eriksen, e-post: elmholt4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5249
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 85.000

---

Sak 7

## Endring av husordensreglenes punkt 8

**Forslag fremmet av:**
Roar Bergerud

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

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

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

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

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

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

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

---

Sak 8

## Endring av Vedtektenes punkt 3

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

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

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

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

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler ovenstående endring

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

---

Sak 9

## Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

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

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

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

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

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

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

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste

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

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

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

**ca 1,8 millioner** inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

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

**Styrets betraktninger.**

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

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

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

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

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

Se vedlegg

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak 1**

Alternativ A vedtas

**Forslag til vedtak 2**

Alternativ B vedtas

**Forslag til vedtak 3**

Alternativ C vedtas

**Vedlegg**

4. Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.pdf

5. Detaljerte heisutgifter 2012-2025.pdf

6. Feilhyppighet heiser 2012-2025.pdf

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

**Innstilling**

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

## Roller og kandidater

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

- Freddy Opheim

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

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

## Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Elmholt IV Boligsameie

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

Gårds- og bruksnummer:
30 326

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

Elmholt IV Boligsameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

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

Fremtidige planer:

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Elmholt IV Boligsameie

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

Lars Petter Emblem /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**Tre viktige vedlikeholdsprosjekter av tyngre karakter.**

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger.

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

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

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

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

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

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

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

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

**Styrets betraktninger.**

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

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

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

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

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

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

## Detaljerte heisutgifter 2012 - 2025

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | pr mars 2025 | Årlig gj.snitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totalsum i regnskapet | 90723 | 83658 | 118191 | 74447 | 46057 | 78582 | 96434 | 122868 | 55703 | 41696 | 97416 | 70850 | 108163 | | 83445,23 |
| Fast servicebeløp per år | 21985 | 22974 | 23846 | 25039 | 26116 | 27135 | 28464 | 29546 | 30403 | 31862 | 33838 | 36308 | 38269 | 40106 | 28906,54 |
| Pålagt heiskontroll per år | | | | 14625 | | 14040 | | 8812 | | | | 10050 | | | 3960,583 |
| Feilposteringer på heiskonto | | | | | | | | 27250 * | | | 22590 ** | | | | |
| Kun utgifter til tilkalling og reparasjon av feil. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale utgifter per år på alarmer, utrykning, feilsøk og reparasjon | 68738 | 60684 | 94345 | 34783 | 19941 | 37407 | 67970 | 57260 | 25300 | 9834 | 40988 | 24492 | 69894 | 50429 | 45145 |
| | | | | | | | | | | | | | 52508 | | |

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

31.03.2025 Kai

# Feilhyppighet på heiser i EA 5, 8 og 10

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

Sammendrag.

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

22.04.2025 Kai

## Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

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

## 7. Endring av husordensreglenes punkt 8

Fremmet av: Roar Bergerud

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

Tidligere ordlyd: "vanlig båndtvang for hund"

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

Resten av punkt 8 beholdes slik det er.

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

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

## 8. Endring av Vedtektenes punkt 3

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

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

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

Resten av punkt 3 beholdes slik det er.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler ovenstående endring

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret trakk saken

## 9. Prioritering av tyngre vedlikeholdsoppgaver

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

Følgende tre saker trenger prioritering:

A. Total overhaling/bytte av heiser.

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

C. Nytt epoxybelegg på alle trapper og svalganger

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

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

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

Dette er et minimum av hva Kone anbefaler.

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

Leveringstid materiell: 8 – 9 uker

Arbeidstid: 4 – 5 uker, der heisen står.

En **full oppgradering** av heisen vil koste

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

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

Prisoverslag innhentet høsten 2024 fra kun en leverandør er på

**ca 1,8 millioner** inklusive aluminiumsbeslag på alle håndrailer.

C. Nytt epoxybelegg på alle svalganger og trapper.

Her er ikke tilbud innhentet, men

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

**Styrets betraktninger.**

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

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

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

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

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

Se vedlegg

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Alternativ A vedtas

✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for**

**Forslag til vedtak 2:**
Alternativ B vedtas

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

**Forslag til vedtak 3:**
Alternativ C vedtas

✗ **Ikke vedtatt. 0 stemmer**

## 10. Valg av tillitsvalgte

Det er kun varamedlem Freddy Opheim som er på valg.

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

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Freddy Opheim

Følgende stilte til valg:
Freddy Opheim

**Protokollen signeres av:**

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Kristine Hovind /s/

Protokollvitne 2: Dag Ørstavik /s/

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 983827845
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 12:00 til 20. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Henrik Nilsen og Roar Bergerud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Roar Bergerud /s/

# VEDTEKTER
# for
# Elmholt Boligsameie IV

**Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.11.1995**
**Sist endret 14.05.2024**

## 1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

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

## 2. Antall seksjoner - sameiebrøk

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

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

## 3. Garasjer og kjellerboder

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

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

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

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

## 4. Det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Forretningsfører innkalles ved behov.

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11. Råderett over seksjonen

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

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

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

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

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

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

## 12. Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**17. Retningslinjer om bruk av garasje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eierseksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ekstra nøkler betales av den enkelte sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

**KOPI**

Bjørn Henriksen

Stordamveien 46
0671 OSLO

Dato: 03 APR. 2001

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

Arkivkode:

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

## Ferdigattest

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

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

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

Installasjon av sanitæranlegg ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Christina Elisabeth Lavold
Åsaveien 1 A
0362 OSLO

| Din ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 30.05.2024 |
|---|---|---|---|
| Christina Lavold | 202450058 - 13<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ELMHOLT ALLÉ 8 | Eiendom: | 30/326/0/0 |
| Tiltakshaver: | Christina Elisabeth Lavold | Søker: | Christina Elisabeth Lavold |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## Ferdigattest – Elmholt allé 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 21.05.2024.**

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

## Godkjent tegning

| Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202450058 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plantegning | | | 4/2 |

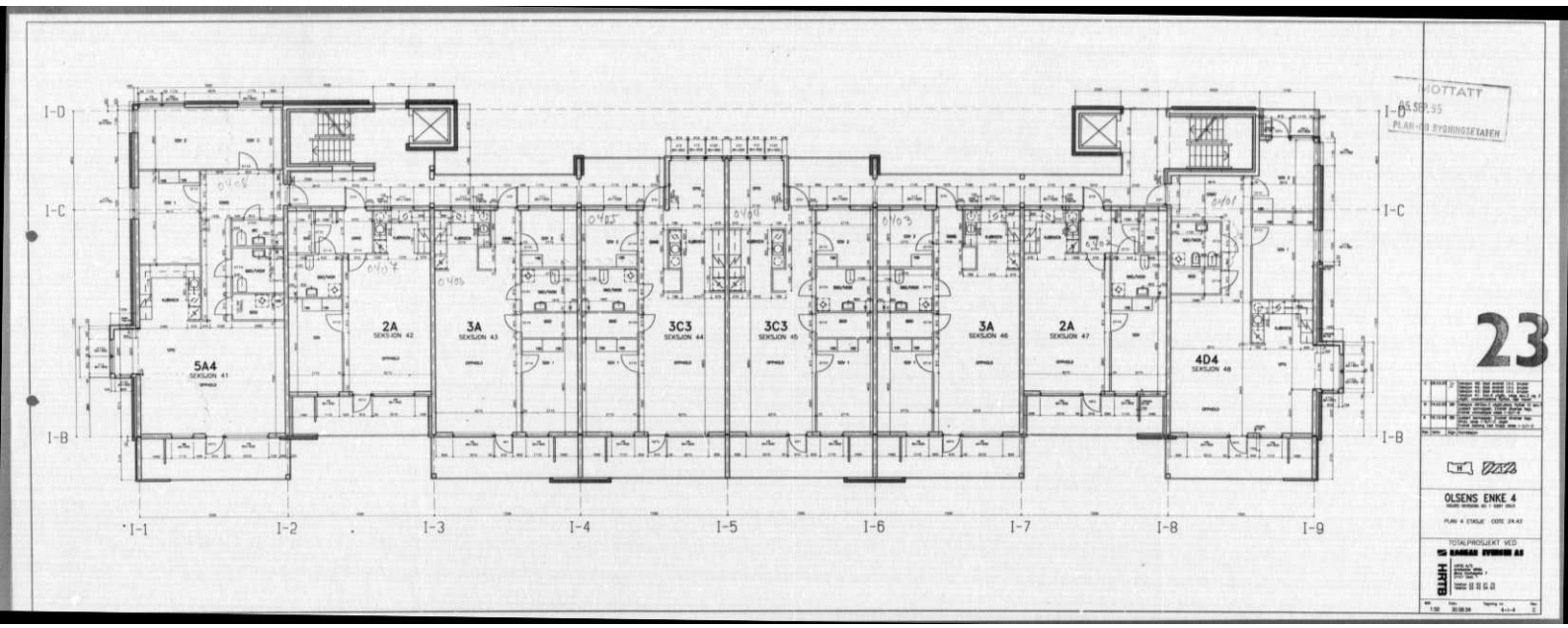
## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen***

enhet 3-ukers byggesaker




MOTTATT
05.SEP.95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

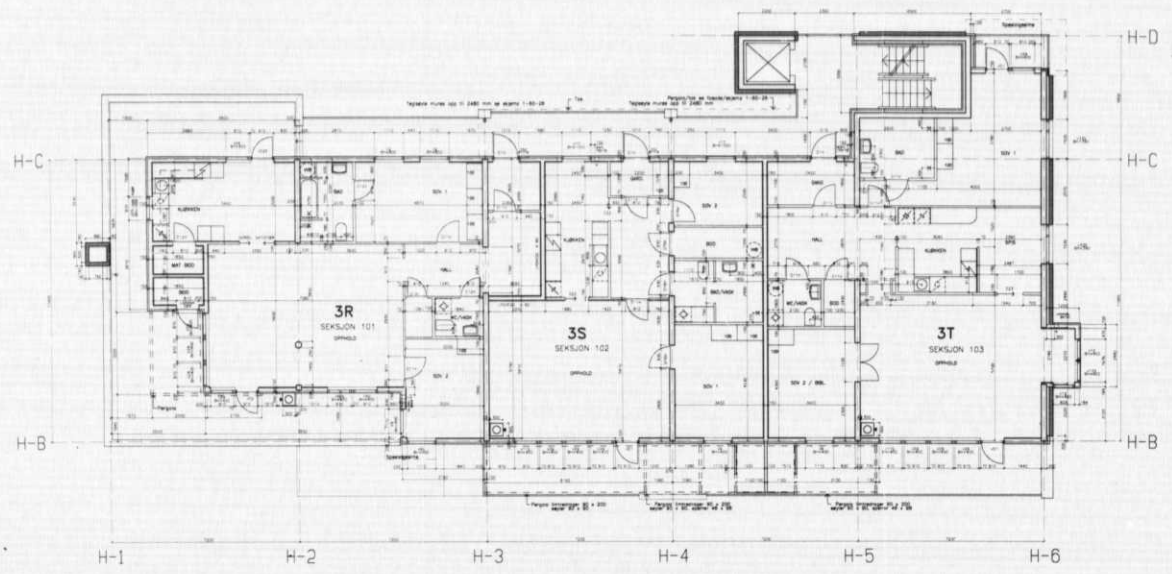
23

OLSENS ENKE 4

PLAN 4 ETASJE COTE 24.42

TOTALPROSJEKT VED

BATHE




MOTTATT
05 SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

16

| Rev | Dato | Sign | Korreksjon |
|---|---|---|---|
| E | 28.04.95 | | Seksjon 103 endret soveromsplassering, justert vindusgeometri |
| D | 03.03.95 | BB | Seksjon 101 endret bad/toilett VVS-sjakt, seksjon 102 endret VVS/Ryddet ruin kjøk., seksjon 103 endret VVS-sjakt. Seksjon 105 endret VVS-sjakt. |
| C | 22.02.95 | BB | Seksjon 101 endret bad, flyttet pipe m/ ventilasj. vegg i hall flyttet, der den 2 ned utgår, der 4 ny 2 fra opphold inn i hall, balansing i hall sammenst. Endret vegglengde, perspektiv innlagget vinduspuss. |
| B | 30.01.95 | BB | Plassert vindu- og dørsetting/vinduer justert bodvegg mot m-1 |
| A | 10.01.95 | BB | DØRSKJEMA |

OLSENS ENKE 4

SALHUSVEIEN 97 - 1281 OSLO

PLAN 4 ETASJE COTE 24.92

TOTALPROSJEKT VED

SAGDAL EVENSEN AS

HRTB

| M | Dato | Tegning nr | Rev |
|---|---|---|---|
| 1:50 | 30.08.94 | 4-H-4 | E |

# 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

# Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

## Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

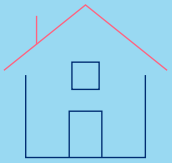
## Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

**Klage**
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

**Meld skade her**

# Elmholt allé 8

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>535 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>572 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>402 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>706 elever, 50 klasser | 6 min<br>4.6 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 4 min<br>0.3 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 6 min<br>0.6 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 9 min<br>0.8 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å...<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 5 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Harbitz Torg | 5 min |
| Apotek 1 Harbitz Torg | 5 min |
| Skøyen Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

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

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

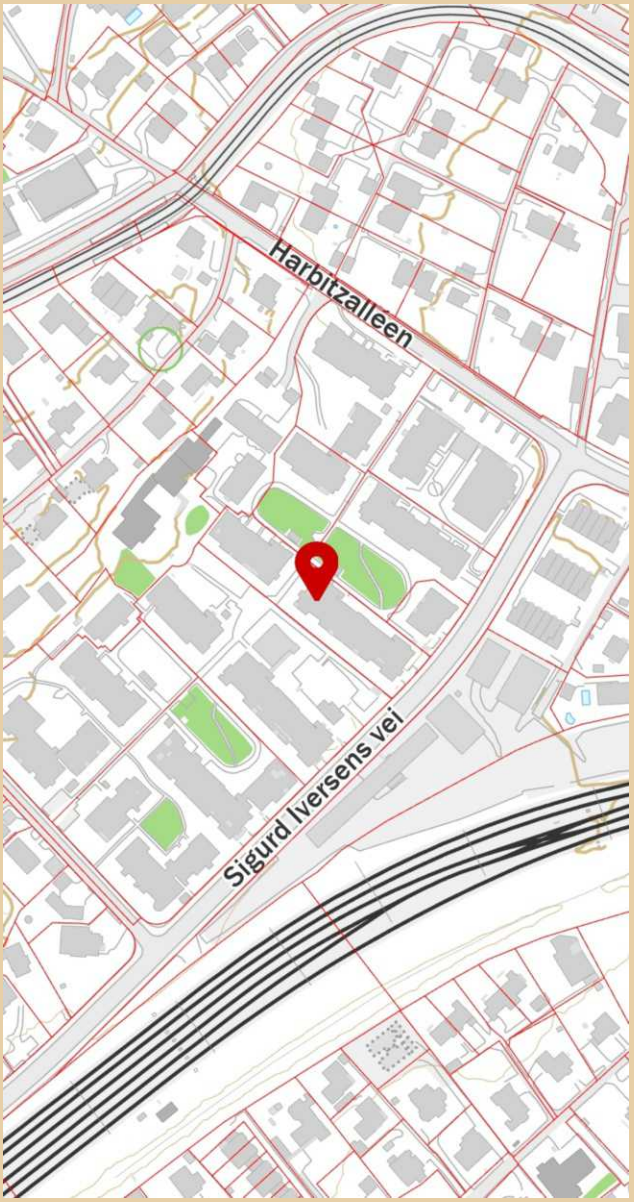
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## 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 2025

# Elmholt allé 8

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>535 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>572 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>402 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>706 elever, 50 klasser | 6 min<br>4.6 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 4 min<br>0.3 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 6 min<br>0.6 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 9 min<br>0.8 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.8 km |

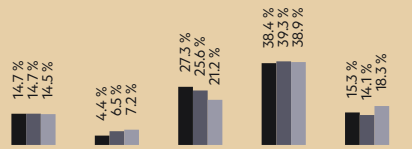
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år...<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 5 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 7 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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

## SPORT

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

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

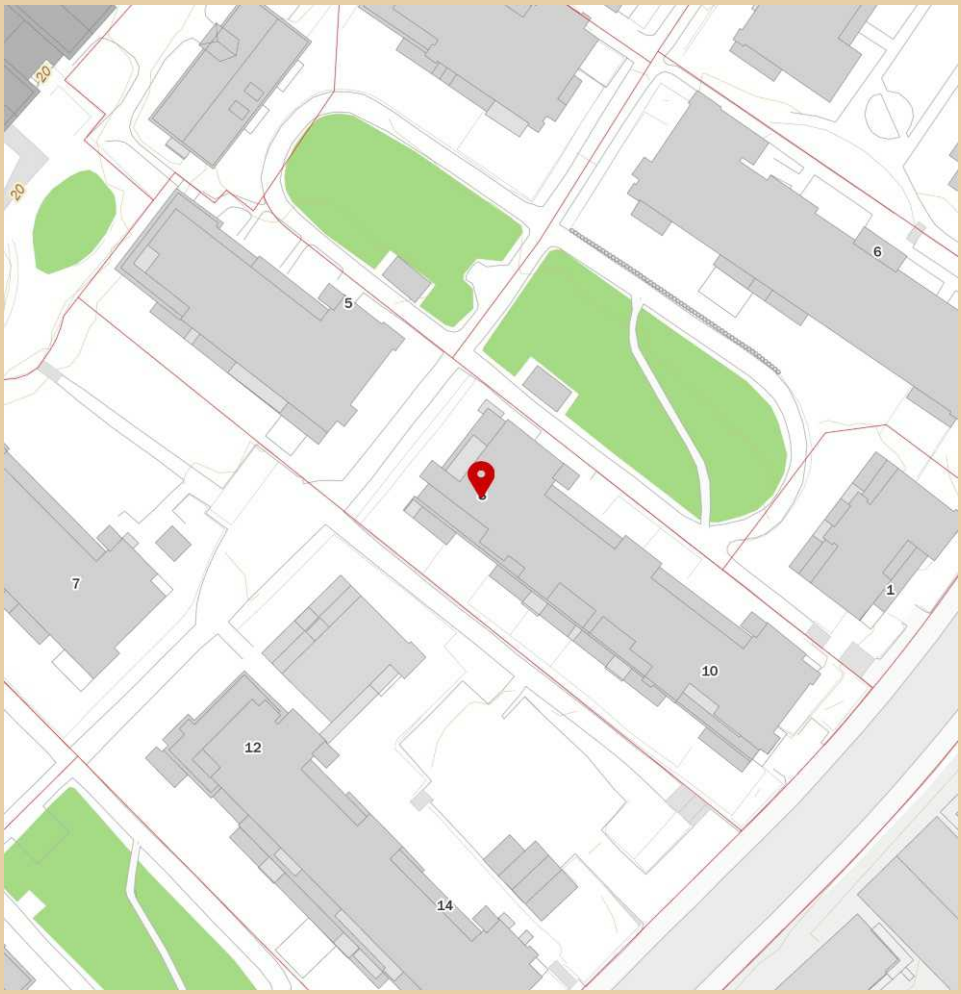
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Elmholt allé 8

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>535 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>572 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Øraker skole (8-10 kl.)<br>402 elever, 22 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl.)<br>79 elever, 18 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>706 elever, 50 klasser | 6 min<br>4.6 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abbediengen<br>Linje 13 | 4 min<br>0.3 km |
| Hoff<br>Linje 40 | 6 min<br>0.6 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 9 min<br>0.8 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Elmholt barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Solbakken Barnas Hage (1-5 år)<br>27 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å...<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Harbitz Torg | 5 min |
| Rema 1000 Hoffsveien | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Harbitz Torg | 5 min |
| Apotek 1 Harbitz Torg | 5 min |
| Skøyen Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

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

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

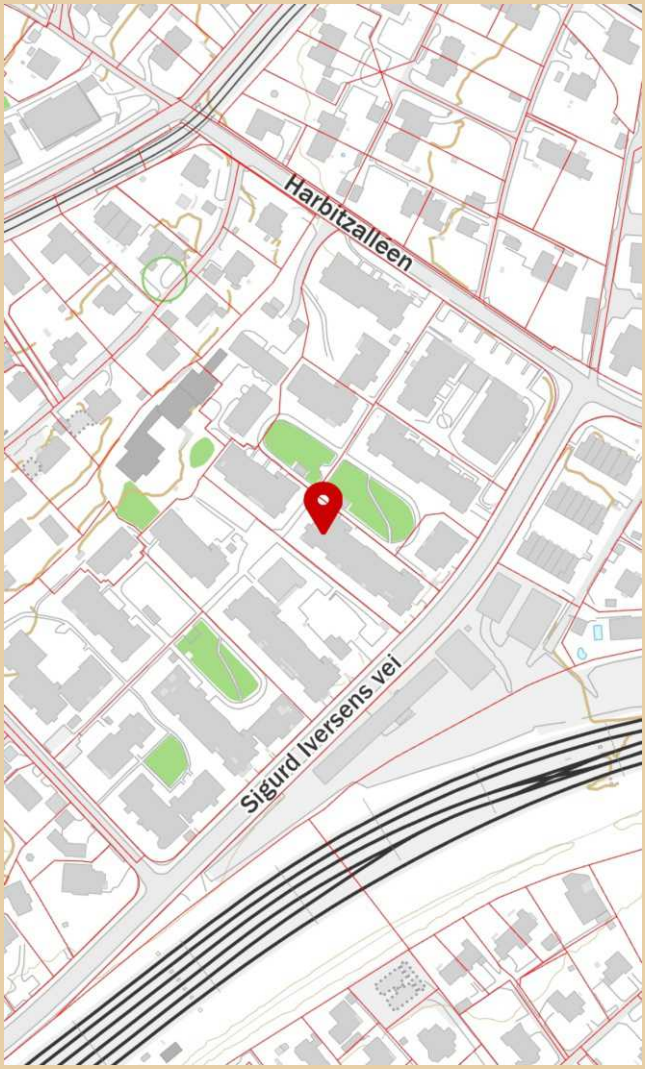
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss




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

# 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 8, 0275 Oslo
Gnr. 30, Bnr. 326, Snr. 48, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186251005


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Christoffer Edstrøm Jacobsen

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 469 09 717

**E-post:** christoffer.edstrom.jacobsen@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.

---