

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elmholt allé 16 , 0275

 Oslo kommune

 gnr. 30, bnr. 320, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 15291-1282

Referansenummer: WG8946

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Ivar Thorsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen



Rapportansvarlig

Bernt Ivar Thorsen

Uavhengig Takstingeniør

bit@online.no

+47 9008 2098



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av sameiet /// borettslaget.

Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2.

For å lukke avviket må det utarbeides en

Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Generelt vedlikehold må påregnes.

LEILIGHETEN:

Rekvirent opplyser at boligen skal legges ut for salg.

Boligen er pusset opp ombygget og modernisert i 2025.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.

Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

- Det anbefales gjennomgang og avklaring med sameiet av branntekniske forhold vedrørende brannvinduer mot svalgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

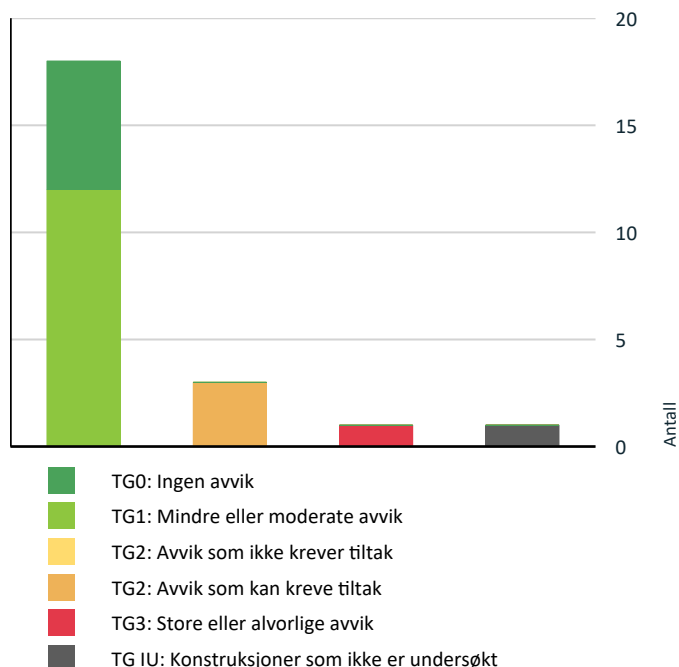
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Romløsninger er endret. Kjøkken er flyttet til stue. Tidligere kjøkken er nå soverom.

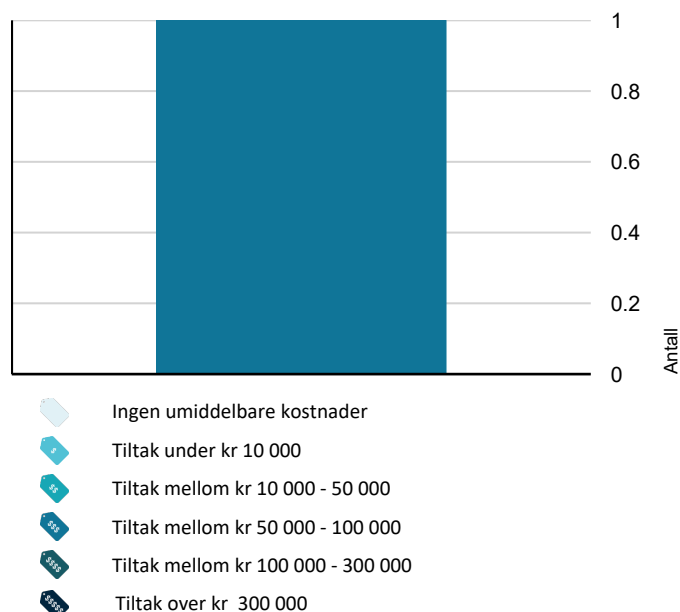
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1994

UTVENDIG

TG 3 Vinduer - 2

Det er krav til brannvinduer mot svalgangen da svalgangen er definert som rømningsvei.

Det er også et generelt krav til åpningsbare vinduer i soveom.

Spesialvinduer som tilfredstiller begge disse kravene er etablert i opprinnelig soverom og i tidligere kjøkken, som nå er ombygget til soverom.

Selvlukkefunksjonen som var etablert som en del av brannsikringen på vinduene var defekt og er derfor ombygget til manuell funksjon.

Det er ikke mulig å få tak i tilsvarende vinduer i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selvlukkefunksjonen som var en del av brannsikringen på vinduene er ombygget til manuell funksjon. Selvlukkefunksjonen fungerer derfor ikke etter hensikten.

Vinduene tilfredstiller derfor ikke brannkravene.

TG 3 gis grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet krever nærmere undersøkelse.

Tiltak må avklares nærmere med sameiet.

Det er mange av disse vinduene i sameiet hvor selvlukkefunksjonen ikke fungerer. Selvlukkefunksjonen/vinduene er trolig fellesansvar for sameiet.

Vinduene må holdes lukket ved brann og/eller når rommene ikke er i bruk for å ivareta brannsikkerheten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon, med fliser ca 11 kvm. I tillegg kommer bod på ca 2 kvm.

Stål brystning med felter i herdet glass H = 1103 cm.

Konstruksjoner er normalt fellesansvar for Sameiet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Felles installasjoner og bygningsdeler. Ikke vurdert.

Det er ikke framvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan på bygningen. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette er iht. standarden et avvik som skal gis TG2.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett og teppe på gulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp i 2025.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Storformatfliser på vegg -i dusjonen ellers malte flater.

Spesial fuktsikre plater med led lys i himling.

-Det er registrert noe hyllyd. Storformatfliser vil som regel ha noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.

TG 1 settes grunnet dette.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjonen.

Det er 16 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjonen. Ca 10 mm nedsenk + 12 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 38 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Standardens krav/anbefaling er min. 25 mm).

±Terskelhøyde er 40 mm.

--Fotos viser at membranen er etablert med min 15 mm oppbrett opp på terskel.

-Det er registrert noe hyllyd. Storformatfliser vil som regel ha noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.

TG 1 settes grunnet dette.

Elektriske varmekabler

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Jfr. forskrift til avhendingslova § 2-2. Den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter at det er renovert.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) er montert. Komfyrvakt er montert.

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 settes grunnet dette. Iht. standarden gir manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avviket kan ha konsekvens for luftkvaliteten i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

PEX plastrør (rør i rør), etablert i forbindelse med modernisering av bad. Vannsikkert rørskap med drenering til bad/rom med sluk. Skjulte vannrør til installasjoner og utstyr.

Det er kursoversikt i skap. Stengekran er hendel bak luke i soverom.

Felles røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er ikke vurdert. Fellesansvar for sameiet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette. Bad. Se eget pkt.

Konsekvensen av avviket er dårligere luftkvalitet i boligen.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabel i badegulv. Ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter i kjøkken benk. Fra 2023.

Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) er montert..

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg inkl. varmekabler.

Fordelingstavle med nye automatsikringer.

Fornytt jordet fordelingsnett.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Samsvarserklæring foreligger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2025
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
Vurderingen er basert på framvist samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

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

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

Private batteri røykvarslere i boligen. Håndslukkerapparater.

§ 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres

Tilstandsrapport

tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket..

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt sløkkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

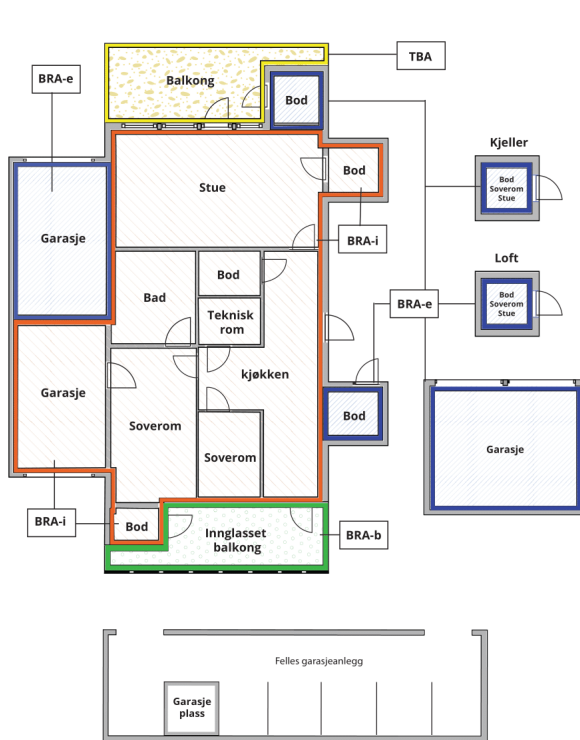
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	76	2		78	11
Kjeller		5		5	
SUM	76	7			11
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod på balkong	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er kjellerbod. Bod på balkong.

Kjellerbod er påvist av rekurrent.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at kjellerboden tilhører boenheten.

Areal/rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Romløsninger er endret. Kjøkken er flyttet til stue. Tidligere kjøkken er nå soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modernisering og ombygging i 2025. Nytt bad, flyttet kjøkken til stue, ny kjøkkeninnredning, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, oppgradert røranlegg, oppgradert el. anlegg, nye oppgraderte beleg og overflater, mm.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør
	Randi Folgerø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 Oslo	30	320		56	6841 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Elmholt allé 16

Hjemmelshaver

Aamodt May Liv Klein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Hoff

Gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og alle tenkelige servicetilbud på Skøyen. Populært boligområde, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse.

Flat tomt rundt bygningene opparbeidet med gressplen og beplantning.

Felles garasjekjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG8946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250123
Adresse	Elmholt allé 16		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2025	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Folgerø AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Ara rør AS, Vito Service AS, Membran Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye rør, sluk, varmekabler, membran og fliser,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Membran Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Svisemembran mai 2025

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Dokumentasjon på alt arbeide foreligger

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Ara Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt røropplegg på bad + kjøkken

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Har ikke

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Proff Elektriker AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt elektrisk anlegg
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Se sikringsskap
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Men kan installeres
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om sameiet og bygningen

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☒	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5247

ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmepumper (2 innkommende forslag)
8. Sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Oscar Zimmermann til møteleder

Forslag til vedtak

Oscar Zimmermann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5247 - Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning - 5247 Elmholt II Boligsameie.pdf

3. Årsrapport styre EB2 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-

Varmepumper (2 innkommende forslag)

Forslag fremmet av:

Anne-Marit Wang // Johan Berg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag 1 Anne-Marit Wang

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

Behov for klare retningslinjer:

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

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

Til avstemming:

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

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

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

Med vennlig hilsen Anne-Marit Wang

Forslag 2 Johan Berg

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

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

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

Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Mvh

Johan Berg

Styrets innstilling

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

1. Tidligere vannskader knyttet til varmepumper

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

2. Støy og redusert bocomfort

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

3. Estetiske hensyn og fasadevern

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Berit Harnæs Sivesind

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet går inn for at styre utebeider et forslag til sykkelparkering

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2025

Styret i Elmholt 2 Boligsameie

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

Janike Tangvald /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	51 048
Gjensidige kundeforbytte	46 202
Opprydding kundereskontro	35
Leie av MC-plass	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	99 685

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota	40 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 629

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsrapport for Sameiet 24/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret Elmholt 2 boligsameie /v Oscar Zimmermann

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 5247 Selskapsnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER for Elmholt II Sameie

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

1. SAMEIETS NAVN – HVA SAMEIET OMFATTER

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

2. ANTALL SEKSJONER - SAMEIERBRØK

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

3. GARASJER OG KJELLERBODER

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

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

4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

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

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

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

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

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

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

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

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

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

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

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

8. STYRET OG VALGKOMITÉ

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

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

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

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

9. STYREMØTER

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

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

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

10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

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

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

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

skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

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

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

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

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

11. RÅDERETT OVER SEKSJONEN

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

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

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

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

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

12. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

enn etter sameierbrøken.

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

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

13. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

13-1 Felleskostnader

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

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

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

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

13-2 Betaling av felleskostnader

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

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

13-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

14 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

14-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

14-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

14-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

15. FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser.

Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte seksjonseier i likhet med innbo og løsøre.

16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tillegges årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

17. UTMOMHUSOMRÅDENE – BRUK OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

20. GENERELLE PLIKTER

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

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

Endret på sameiermøte 22.04.1999

Endret på sameiermøte 06.04.2000

Endret på sameiermøte 21.04.2010

Endret på sameiermøtet 19.04.2012

Endret på sameiermøtet 12.04.2016.

Endret på årsmøtet 10.04.2019

Endret på årsmøte 08.06.2020

ELMHOLT BOLIGSAMEIE II

HUSORDENSREGLER

*Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 12.03.2016.
Sist endret på ordinært sameiermøte 09.06.2022 og 06.06.2023*

Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

Indre orden

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

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

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

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

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

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

Bruk av gjesteparkering

Besøkende til beboere i Elmholt Boligsameie II skal primært benytte gjesteparkeringen mot Adventveien eller gateparkering.

Forbud mot fyrverkeri på området

Oppskyting av fyrverkeri på sameiets område er ikke tillatt.

Utleie av leilighet

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

Flislegging av terrasser

Flislegging av terrasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Det er krav til at det ved eventuell flislegging benyttes autoriserte håndverkere.

Generelt

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Elmholt allé 16 - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Abbediengen	5 min
Linje 13	0.4 km
Hoff	8 min
Linje 40	0.7 km
Skøyen stasjon	10 min
Totalt 9 ulike linjer	0.9 km
Skøyen stasjon	10 min
Buss, flytog, tog, trikk	0.9 km
Vækerø (under bygging)	14 min
Linje Fornebubanen	1.2 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	14 min
535 elever, 21 klasser	1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	22 min
572 elever, 31 klasser	1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	6 min
402 elever, 22 klasser	2.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.)	7 min
79 elever, 18 klasser	2.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	6 min
706 elever, 50 klasser	4.5 km
Ullern videregående skole	16 min
530 elever, 20 klasser	1.3 km
Oslo Private Gymnasium	7 min
167 elever, 9 klasser	4.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

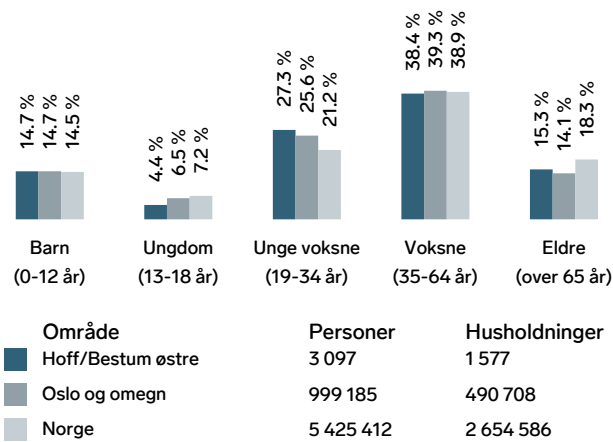
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elmholt barnehage (1-5 år)	2 min
63 barn	0.1 km
Solbakken Barnas Hage (1-5 år)	3 min
27 barn	0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år)	6 min
71 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Harbitz Torg	6 min
Post i butikk	0.5 km
Rema 1000 Hoffsvaien	8 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

- 

Bestum skole
Aktivitetshall, ballspill

14 min 
1.1 km
- 

Ullern videregående
Aktivitetshall, fotball

17 min 
1.4 km
- 

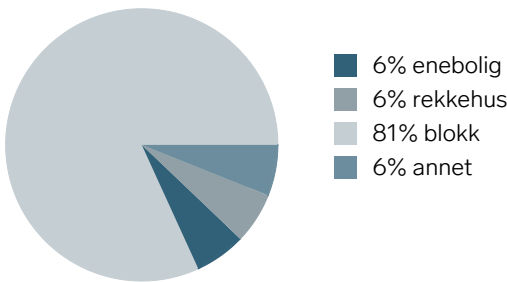
SATS Hoff

9 min 
- 

SATS Sjølyst

16 min 

Boligmasse



«Landlig med nær kontakt til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

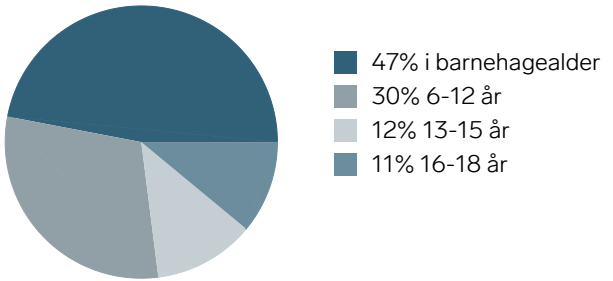
Harbitz Torg

6 min 
- 

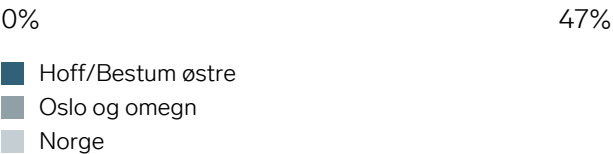
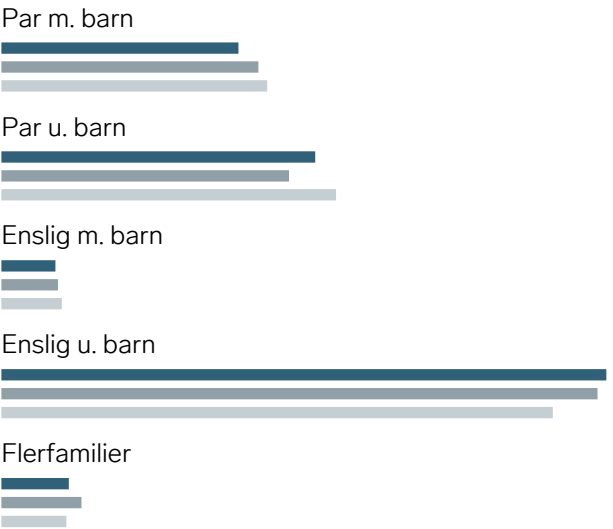
Apotek 1 Harbitz Torg

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

