NORDVIK

Elisenbergveien 35A

3 soverom | 92 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Elisenbergveien 35A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og solrik 4-r med solrik balkong og heis - Fyring/varmtvann inkl. - Ingen dok.avg.

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**25 838,-**
Totalpris	**11 082 250,-**
Fellesgjeld	**66 412,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 863,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Flott og moderne 4-roms med gjennomgående planløsning og solrik balkong, presentert av Vemund Thorkildsen.

Perfekt for deg som jakter en "nøkkelklar" bolig i enveiskjørt gate.

Meget god planløsning med delvis separat kjøkken hvor det er plass for spisebord og peis. Stue med plass for stor sofagruppe og "godstolen". Fiskebensparketten er gjennomgående mot stuen og ble slipt og lakkert i 2024. Hovedsoverom med god plass for dobbeltseng og garderobeskap, samt to barnerom som vender mot rolig bakgård. Delikat baderom fra 2013 med varmekabler i gulv. Entré med plass for sko og yttertøy.

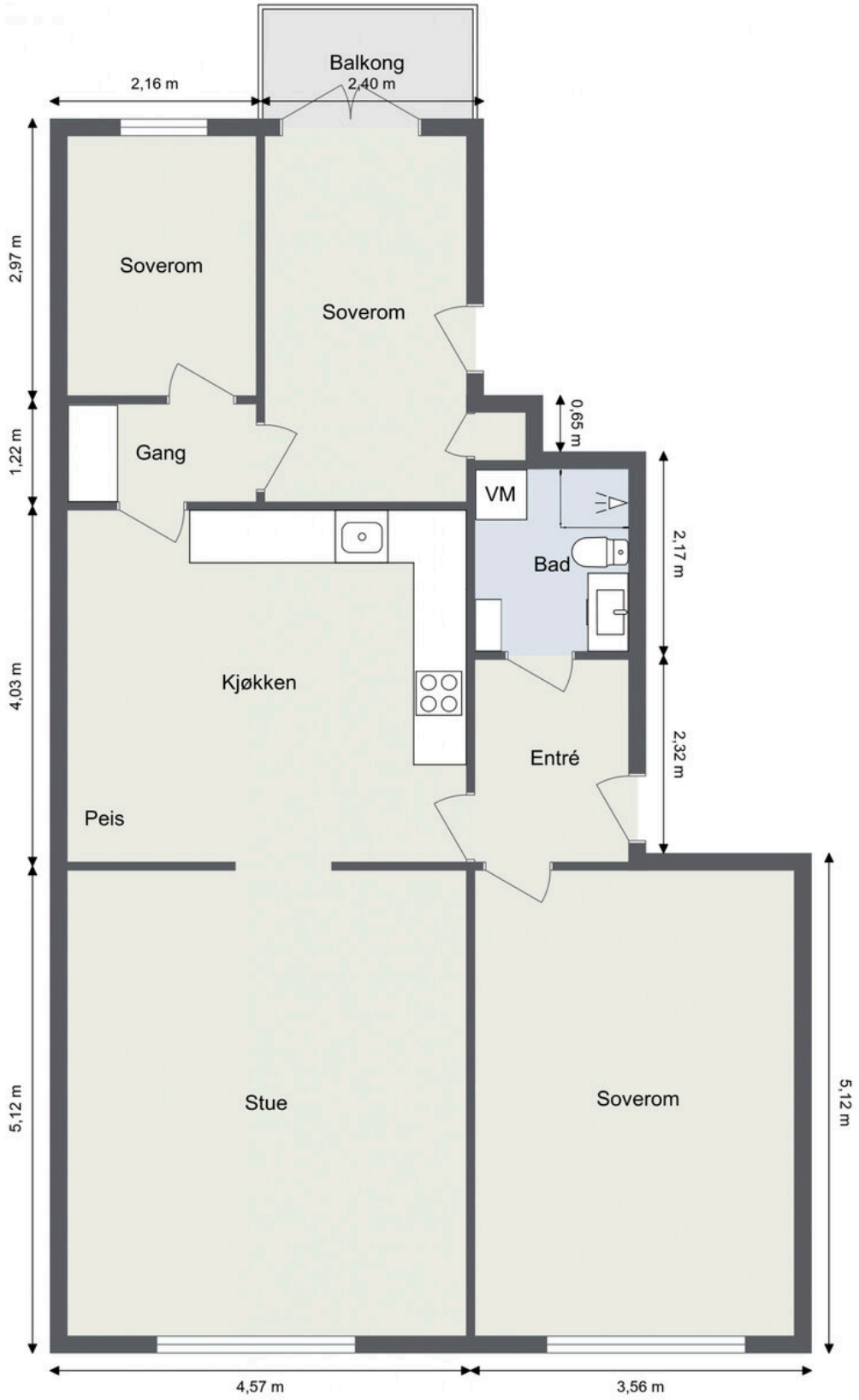
INFO:
Heis
Fiskebensparkett
Tørr og fin kjellerbod
Oppgraderinger og nyere malt i 2024
Felleskostnadene inkluderer bl.a. fyring, varmtvann, TV og internett.

Velkommen!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Tyder










LE CORBUSIER






















SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0547/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Grethe Smith-Meyer
Cristiano Castellano

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)
66 412,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 056 412,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 000,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
25 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
35 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 082 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 091 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje, 92 m² BRA-I: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv og lyse, malte vegger. Her er det plassbygget garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter til sko og yttertøy.

Stue
Romslig og lys stue med klassisk fiskebensparkett og god takhøyde oppmålt til hele 2,71 meter. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og rommets størrelse gir god plass til både sofagruppe og øvrig møblement.

Kjøkken
Stort kjøkken med god plass til spisebord og hyggelig peis som tilfører rommet karakter. Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, laminatbenkeplate, planlimt stålkum og fliser over benk. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Fiskebensparketten er gjennomgående mot stuen og ble slipt og lakkert i 2024.

Bad
Flislagt bad pusset opp i 2013. Badet har flislagte vegger og gulv med gulvvarme, dusj med innfellbare glassdører, servant med oppbevaring, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Downlights, dimmer samt termostat og sensor for gulvvarmen ble skiftet i 2026.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere møblement. Rommet har enstavs parkett, lyse overflater og store vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Soverom II
Soverom av god størrelse med enstavs parkett og lyse overflater. Rommet har plass til seng og garderobeløsning og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Soverom III
Praktisk soverom med enstavs parkett og plassbygget garderobeløsning. Herfra er det direkte utgang til balkongen, og rommet har et fint utsyn mot den skjermede bakgården.

Balkong
Hyggelig balkong på ca. 5 m² vendt mot den grønne og skjermede bakgården. Balkongen har terrassebord og god plass til en mindre sittegruppe. Et attraktivt uterom med utsyn over det pent opparbeidede gårdsrommet.

Bod
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren på ca. 6 m².

Standard
Innvendige overflater:
- Leiligheten ble oppusset sommeren 2024.
- Gulvene består av fliser i entré og gang, fiskebensparkett i stue og kjøkken samt enstavs parkett for øvrig. Parketten i stue og kjøkken ble slipt og lakkert, og det ble lagt nye fliser i gangen i 2024.
- Veggene har sparklede og malte overflater på plater og murpuss, mens himlingene er pussede og malte.
- Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,71 meter.
- Innvendige profilerte dører er fra 2024. Det er plassbygde garderobeskap i gang, entré og ett soverom.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Kvik, etablert i 2013, med glatte fronter, fliser over benk og laminatbenkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har automatisk vannstopper. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, i tillegg til kjøleskap med ismaskin. Stekeovnen er fra 2024 og oppvaskmaskinen fra ca. 2023. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier under kjøkkenkummen.

Våtrom
Badet ble pusset opp i 2013 med nye fliser, membran, sluk, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv og vegger, malt himling med downlights, elektriske varmekabler, dusj med innfellbare glassdører, helstøpt servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Termostat og sensor for gulvvarme ble skiftet i mars 2026, mens downlights og dimmer ble skiftet i september 2026.

Tekniske installasjoner:
- Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i gangen. Elektriske varmekabler på badet.
- Ledningsnett for vann i rør-i-rør-system, med fordelerstokk under servanten på badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet. Det er ikke egne stoppekraner for kaldt og varmt vann på kjøkkenet, bortsett fra til blandebatteriet. - Stoppekran for badet er plassert under servantskapet på badet. Vannmålere er installert i leilighetene i 2017.
- Naturlig oppdriftsventilasjon. Kanalventiler i gangen og i ett soverom (opprinnelig kjøkken).
- Elektrisk vifte i himlingen på badet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduene og friskluftsventil i ett soverom. Det er ikke luftespalter under dørene, med unntak av døren til badet.
- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, levert fra felles fjernvarme.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ildsted
Ildstedet på kjøkkenet er av eldre dato og har normal bruksslitasje. Som følge av alder må det påregnes vedlikehold for å opprettholde sikker bruk, da eldre ildsteder blant annet kan ha svekkede fuger og overflater.

Ventilasjon
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering til et rom uten avtrekkskanal og har kun kullfilterventilator. Dette medfører at fukt og matos ikke ventileres direkte ut, og kan gi økt luftfuktighet og redusert inneklima.

Vannbåren varme
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles fjernvarme. Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato, noe som gir økt risiko for lekkasjer fra radiatorer, ventiler og røropplegg. Det er ikke kjent at det har vært feil ved radiatorene.

Bad, dokumentasjon
Badet ble pusset opp i 2013, men dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Det er dermed ikke kjent hvordan blant annet membran, sluk og gjennomføringer

er utført eller hvilke produkter som er benyttet.

Bad, klosett
Badet har vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra sisternekassen, slik at en eventuell lekkasje ikke nødvendigvis blir synlig og kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer
Vinduene har tolags isolerglass og er fra 1987 og 1995. Vinduene er av eldre dato sett opp mot forventet levetid og har normal slitasje. Alderen innebærer begrenset gjenværende levetid og økt risiko for blant annet trekk, varmetap og fuktskader i karm og ramme.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad, hulltaking
Det er ikke utført hulltaking for fuktmåling på badet, da veggene er oppført i betong eller tilsvarende materiale. I henhold til forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Ny lampe og dimmer på kjøkkenet og ny termostat og sensor for gulvvarme på badet, utført av Oslo Elektriske AS (samsvarserklæring 11.03.2026).
- Nye stikkontakter, jording av stikkontakt i stuen, nye downlights og dimmer på badet og merking av sikringer, utført av Oslo Elektriske AS (samsvarserklæring 28.09.2026). Avvikene fra el-tilsynet er lukket.
2024:
- Oppussing av leiligheten: malte himlinger og vegger, slipte og lakkerte parkettgulv i kjøkken og stue, nye fliser i gangen, nye innvendige dører, lister og karmer, nye skap i mellomgangen og i soverommet ved baktrappen, og ny stekeovn. Én dør mellom stue og hovedsoverom er lukket, og to dører fra kjøkkenet er fjernet. Arbeidene er utført av Oppussbygg AS.
- Nye lamper med dimmer i stue og hovedsoverom og noen nye stikkontakter, utført av Rett Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger ikke.
2023:
- Ny oppvaskmaskin og ny kjøkkenvifte (ca. 2023, iht. eier).
2017:
- Vannmålere er installert i leilighetene (forretningsfører
2013:
- Badet er pusset opp av tidligere eier med nye fliser, ny membran, nytt sluk, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin, utført av Membranspesialisten og Hagen VVS (egenerklæring). Kjøkkeninnredning fra 2013 (Kvik).
- Delvis nytt el-anlegg ved oppussing, utført av tidligere eier, som iht. egenerklæringen var elektriker.).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat for gulvvarme og bytte av spotter i tak inklusiv ny dimmer.. temostat: Mars 2026 Spotter og dimmer: 28.9.2026 Utført av Oslo Elektriske AS Bad nytt, nye fliser, servant, dusjopplegg og opplegg for vaskemaskinn. inklusiv ny membran og ny sluk. Utført 2013. Membranspesialisten og Hagen vvs

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av tidligere eier, nytt sluk og ny membran Utført i 2013 Utført av: Membranspesialisten og Hagen vvs

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Oppusset av tidligere eier, se firma ovenfor

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS - arbeid utført i 2026 Bytte av termostat for gulvvarme og bytte av spotter i tak inklusiv ny dimmer. Ny lampe kjøkken med ny dimmer. 2 stikkontakter byttet Elektrisk utført 2024 av Rett Elektro AS leid inn via Oppussbygg AS. Samsvarserklæring foreligger ikke. Bytte av to lamper (stue og hoved soverom) med tilhørende dimmer og en par stikkontakter. Forrige eier - var selv elektriker - Gard Spjudvik - delvis nytt el-anlegg ved oppussing i 2013.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? August 2026 - el tilsyn i leiligheten utført av Elvia

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sentralfyr er byttet ut fra oljefyr til fjernvarme for hele bygården/ Aksjeselskapet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ismaskin i kjøleskap har fungert irregulært

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er oljefyren erstattet med fjernvarme for hele bygården.
- Dørcalling.

Pipe/ildsted:
Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Åpen, murt peisovn på kjøkkenet.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass i stue og ett soverom, produsert i 1995, og i ett soverom, produsert i 1987.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30. Dør til baktrappen i brannklasse EI 30 med lydklasse 38 dB. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i stål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, levert fra felles fjernvarme. Elektriske varmekabler på badet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 863,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 863,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: A-konto varmtvann og oppvarming, kabel-tv/bredbånd (Telenor), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag felles lån, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Avdrag lån: kr 268,-
A-konto energi oppvarming: kr 1 420,-
Renter og omkostninger lån: kr 339,-
Husleie: kr 2 836,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 546 154,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 065 934,- pr. 2025

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Elisenbergveien 35 består av 26 enheter, hvorav 23 boenheter og 3 næringslokaler.

Årsmøte ble avholdt tirsdag 09.juni 2026.

Litt info fra forrige styreleder (06.08.2026):
Taket er reparert midlertidig, men bør nok skiftes. Har vært lekkasje hos begge leilighetene i 6. etg. i oppgang b. Vedr. feiing gjøres dette gjennom Oslo Kommune. Feier kommer regelmessig, men usikker på når dette ble gjort sist.

Vi er i ferd med å få en gjennomgang av bygget for å lage en vedlikeholdsplan for årene fremover. Vi vet ikke hvordan den vil se ut eller noe om kostnader.
Husleien har stått urørt i flere år og jeg anser det som sannsynlig at den vil økes. Det er ikke tatt noen beslutning om når eller hvor mye. Det vil vi ta stilling til når vi får bedre oversikt over vedlikeholdsbehovet.

Økonomi
Selskapet har lagt bak seg et økonomisk tilfredsstillende år. Til tross for flere uforutsette kostnader, særlig knyttet til en omfattende leietakersak, gikk regnskapet med overskudd. Styret beskriver inntektssiden som stabil og legger ikke opp til økning i husleie eller felleskostnader i kommende driftsår. Husleierestanser fra tidligere år er også innbetalt, noe som har styrket selskapets økonomiske handlingsrom.

Næringslokalet
Årets mest omfattende sak har vært knyttet til en leietaker i et av næringslokalene. Leietakeren flyttet inn uten nødvendig godkjenning, noe som utviklet seg til en omfattende konflikt med ekstraordinær generalforsamling, advokatbistand, politianmeldelser og rettssak. Leietakeren flyttet ut i februar 2026, og selskapet fikk medhold i retten og ble tilkjent dekning av deler av sine sakskostnader. Saken har vært ressurskrevende både økonomisk og administrativt.

Utført vedlikehold
Det er gjennomført flere vedlikeholds- og utbedringstiltak i løpet av året. Alle kjellervinduer mot bakgården er skiftet ut og utstyrt med ventilasjon, noe som ser ut til å ha redusert fuktproblemene betydelig. Jordfeil i byggets elektriske anlegg er utbedret, og Elvia har reparert en feil på hovedkabelen uten kostnad for selskapet. Begge ytterdørene er reparert, og skader etter vanninntrengning og løsnet mur mot bakgården er utbedret.

Forsikringsoppgjør og bakgård
Selskapet mottok i 2026 forsikringsoppgjøret etter brannen i søppelskuret. Erstatningen på om lag 279 000 kroner er øremerket oppgradering av bakgården og en ny renovasjonsløsning. Oppussing av søppelskuret og utforming av ny løsning skal behandles videre.

Teknisk tilstand
Styret trekker særlig frem taket som et område som bør vurderes nærmere. Det har vært lekkasjer inn i de to øverste leilighetene i oppgang B, og selv om skadene er utbedret, er dagens asfalttekking over 30 år gammel. Styret mener derfor tiden kan være inne for å legge nytt takbelegg.

Planlagte tiltak
I løpet av 2026 ønsker styret blant annet å installere nytt callinganlegg, innhente anbud på oppgradering av bakgård og søppelskur, oppgradere forhagen mot Elisenbergveien og innhente tilbud på nytt tak. I et lengre perspektiv nevnes også fasaderenovering og rehabilitering av balkongene som kommende prosjekter.

Andre forhold
Selskapet har avsluttet avtalen med GlobalConnect, men det pågår fortsatt en tvist om betaling for tjenester styret mener ikke er levert. Det er også installert mobilantenner fra ICE på taket, noe som vil gi årlige leieinntekter til selskapet. Videre er saken om vanninntrengning i kjelleren etter kommunale gravearbeider dokumentert og avsluttet, etter at problemet opphørte da arbeidene ble ferdigstilt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025
- Jordfeil i byggets interne strømnett avdekket og utbedret.
- Jevnlig vedlikehold av heiser i begge oppganger
- Nye kjellervinduer mot bakgård. Nye lufteventiler i kombinasjon med glassbyggerstein. God lufting gir mindre fukt, og bedre og varmere inneklima i kjelleren.
- Sluttføring av brannskadesak med IF forsikring
- Avslutning av leieforhold, Barber Spesialisten
- Sluttføring og innstallering av Ice mobilantenner på taket

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
- Nytt Callinganlegg. Sak overført fra 2025
- Anbud på utbedring av bakgård inklusive søppelskur
- Anbud på forhage Elisenbergveien. Sak overført fra 2025
- Anbud på legging av nytt tak.
- Følge opp sak med Oslo Kommune vedr. gravearbeider, vanninntrengning, skade på ytre membran på grunnmur. Sak overført fra 2025

Kommende 5-års periode

- Anbud på fasaderenovering
Elisenbergveien/Gimleveien

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 66 412,-pr. 28.09.2026

Aksjelaget har et lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 12138413983, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 28.09.2026: 2 206 491
Andel av saldo: 66 412
Første termin/første avdrag: 18.10.2019 (siste termin 18.07.2039)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 105 621,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 390 478,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette deg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
AS Elisenbergveien 35 har ikke egen vaktmester/portner. Styret ivaretar oppfølging av vedlikehold og enkle vaktmestertjenester som rydding, plenklipping, snømåking,
daglig drift etc. Alle aksjonærer er ansvarlig for å rydde, holde rent ved behov. Dette gjelder f.eks. ved oppussingsarbeider etc. Alle aksjonærer bidrar selv til holde baktrapp ren, samt fellesområder i tilknytning til kjeller og vaskerom. Det brukes profesjonell bistand ved behov.

Aksjeselskapets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP745860

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 799 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til lokalet. Velkommen!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Elisenbergveien 35A har en særdeles attraktiv beliggenhet på Frogner – et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Eiendommen ligger i en rolig, enveiskjørt gate preget av klassiske bygårder og frodige omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til Frognerveien, Bygdøy allé, Solli plass og Skillebekk. Her kombineres skjermede omgivelser med nærhet til byliv, restauranter, kollektivtransport og rekreasjonsområder, noe som gjør området attraktivt for både familier, par og urbane livsnytere.

Nabolaget byr på et bredt utvalg av populære restauranter, vinbarer, bakerier og kaféer langs Frognerveien, Bygdøy allé og Skovveien. Blant disse finner du blant annet Brasserie Ouest, Feinschmecker, Hos Thea, Kolonihagen Frogner og Kverneriet. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og øvrige servicetilbud, mens Bogstadveien og Hegdehaugsveien tilbyr et av Oslos beste utvalg av shopping og serveringssteder.

Boligen har meget gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til buss og trikk fra Odins gate, Nobels gate og Solli plass. Fra Nationaltheatret stasjon er det tilgang til tog, T-bane og Flytoget, som gir enkel forbindelse til resten av Oslo og Gardermoen.

Eiendommen sokner til Elisenberg skolekrets, og har flere populære skoler og barnehager i nærområdet. Blant de nærmeste finner du Elisenberg skole, Skillebekk skole og Uranienborg skole, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Frognerparken med Vigelandsanlegget ligger kun en kort spasertur unna og byr på flotte grøntområder, turstier, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Frognerkilen, Bygdøy og sjøpromenaden mot Aker Brygge og Tjuvholmen, med flotte tur- og

rekreasjonsmuligheter året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 23.02.1935.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for oppføring av balkonger datert 02.06.2003.
- Ferdigattest for utvidelse av åpning i bærevegg datert 24.06.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret.
Originale plantegninger er innhentet fra Oslo kommunes saksinnsyn. Plantegningene viser at kjøkkenet opprinnelig lå mot bakgården ved baktrappen, sammen med pikeværelset, og at dagens kjøkken var hall. I dag er kjøkkenet flyttet til tidligere hall, og opprinnelig kjøkken og pikeværelse er tatt i bruk som soverom. Badets plassering ved entréen er som opprinnelig.

Ved oppussingen i 2024 er én dør mellom stue og hovedsoverom lukket, to dører fra kjøkkenet er fjernet, og det er laget nye skap. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at boligen er endret etter opprinnelig byggeår, eller at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at endringer som påvirker ventilasjon, brannskille eller bærende konstruksjoner normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Iht. vedtektene til aksjeselskapet (§ 4) må styret godkjenne forandringer i bærende konstruksjoner på forhånd.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-5280, vedtatt 25.03.2026 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Elisenbergveien 37 B - ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter
Saksnummer 2025/07931 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/265:
16.07.1895 - Dokumentnr: 992816 - Bestemmelse om bebyggelse

16.07.1895 - Dokumentnr: 900167 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FROGNERVEIEN 40 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,85% av salgssum – estimert til kr. 97 750,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (NORMALT 19 900,-) kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (NORMALT 3 900,-) kr. 2 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 5 575,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 3 550,-

Samlet skal selger betale kr. 174 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elisenbergveien 35A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km

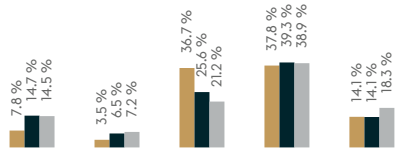
Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.8 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	4 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh... 26 barn	6 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	11 min
Frognerparken Tennisanlegg	11 min
SATS Solli plass	11 min
EVO Sjølyst	15 min

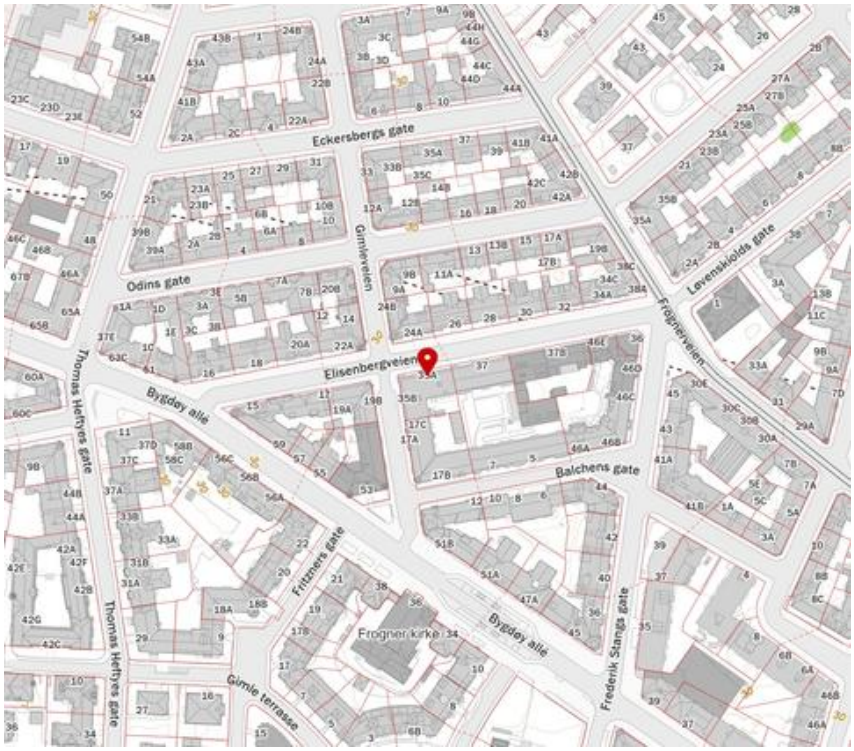
«Sentralt, med nærhet til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Elisenbergveien 35A, 0265 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 2. oktober 2026
Utskriftsdato:	Mandag 5. oktober 2026
Referanse:	14400

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 5
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 6
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 7
Arealer	Side 8
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 10
Bygård – byggeår 1933	Side 11
Innvendige hovedkonstruksjoner	Side 11
Tekniske anlegg	Side 13
Våtrom	Side 15
Bygningsdeler generelt	Side 17
Helse, miljø og sikkerhet (HMS)	Side 19
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 19
Kilder og vedlegg	Side 21
Forutsetninger	Side 22

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen
Takstmann · befaring 02.10.2026

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Ildsted Innvendige hovedkonstruksjoner	Ildstedet er av eldre dato og har normal bruksslitasje.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet er flyttet til et rom uten avtrekkskanal, og har bare kullfilterventilator. Den opprinnelige avtrekkskanalen ligger nå i et soverom.	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det har vært feil ved radiatorene.	Side 14
Dokumentasjon våtrom Våtrom – Bad	Badet er pusset opp i 2013. For våtrom som er rehabilitert etter 2011, stiller byggteknisk forskrift (TEK10) krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.	Side 15
Sanitærutstyr – klosett Våtrom – Bad	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra den innebygde sisternen.	Side 16
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Hulltaking Våtrom – Bad	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2013	Badet er pusset opp av tidligere eier med nye fliser, ny membran, nytt sluk, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin, utført av Membranspesialisten og Hagen VVS (egenerklæring). Kjøkkeninnredning fra 2013 (Kvik).
2013	Delvis nytt el-anlegg ved oppussing, utført av tidligere eier, som iht. egenerklæringen var elektriker.
2017	Vannmålere er installert i leilighetene (forretningsfører).
2023	Ny oppvaskmaskin og ny kjøkkenvifte (ca. 2023, iht. eier).
2024	Oppussing av leiligheten: malte himlinger og vegger, slipte og lakkerte parkettgulv i kjøkken og stue, nye fliser i gangen, nye innvendige dører, lister og karmer, nye skap i mellomgangen og i soverommet ved baktrappen, og ny stekeovn. Én dør mellom stue og hovedsoverom er lukket, og to dører fra kjøkkenet er fjernet. Arbeidene er utført med egeninnsats.
2024	Nye lamper med dimmer i stue og hovedsoverom og noen nye stikkontakter, utført av Rett Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger ikke.
2026	Ny lampe og dimmer på kjøkkenet og ny termostat og sensor for gulvvarme på badet, utført av Oslo Elektriske AS (samsvarserklæring 11.03.2026).
2026	Nye stikkontakter, jording av stikkontakt i stuen, nye downlights og dimmer på badet og merking av sikringer, utført av Oslo Elektriske AS (samsvarserklæring 28.09.2026). Avvikene fra el-tilsynet er lukket.

Konklusjon

Bebyggelse: Aksjeleilighet i 3. etasje i bygård fra 1933, med balkong mot bakgården og ekstern bod i kjelleren.

Standard: Leilighet med normal standard. Leiligheten er pusset opp sommeren 2024, med nye overflater, dører og lister. Badet er fra 2013.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026. Badet er pusset opp i 2013 og er vurdert mot TEK10. Aldersvurderinger er gjort ut fra levetidstabeller i NS 3600:2025+AC:2026.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Grethe Smith-Meyer å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
3. etasje	92			5	
Sum	**92**	**6**	**0**	**5**	**0**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**98**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom		

Kommentar til arealer:
Arealberegningen er basert på oppmåling ved befaringen.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Grethe Smith-Meyer
Takstmann:	Anders Bråthen
Befaringsdato:	02.10.2026
Til stede:	Anders Bråthen og Grethe Smith-Meyer
Referanse:	14400

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet
Byggeår:	1933
Etasje:	3. etasje

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune 0301 Oslo, gnr. 212, bnr. 265
Tomteareal:	799,4 m²
Hjemmelshaver:	AS Elisenbergveien 35
Aksjonærer:	Grethe Smith-Meyer og Cristiano Castellano
Eierform:	Aksje
Leilighetsnummer:	6
Aksjenummer:	256–310
Aksjeselskap:	AS Elisenbergveien 35, org.nr. 930 942 707

Bygård – byggeår 1933

Felles bygningsdeler

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

Beskrivelse:	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i granitt/teglsteinsmur. - Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. - Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Personheis. - Felles varmtvann. - Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er oljefyren erstattet med fjernvarme for hele bygården. - Dørcalling. Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan for aksjeselskapet.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver i stuen og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjellen er målt til ca. 15 mm over en lengde på 2 m i stuen, og ligger innenfor toleransene for TG 1. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det har vært skjeve gulv eller setningsskader.

Pipe

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsted

TG 2

Beskrivelse:	Åpen, murt peisovn på kjøkkenet. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det har vært problemer med eller gjort endringer på ildsted eller pipe.
Vurdering:	Ildstedet er av eldre dato og har normal bruksslitasje.
Årsak:	Ildstedet er av eldre dato.
Konsekvens:	Eldre ildsteder kan ha svekkede fuger og overflater, og det må påregnes vedlikehold for å opprettholde sikker bruk.

Tekniske anlegg

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Selv om det er utført el-tilsyn, er det funnet avvik ved anlegget, se vurderingen. Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i gangen. Elektriske varmekabler på badet. Elvia AS har gjennomført periodisk el-tilsyn 20.08.2026 (sak 5548626). Tilsynet registrerte tre avvik: manglende kursfortegnelse i sikringsskapet, for høy resistans i beskyttelsesleder i stikkontakt i stuen og ujordet stikkontakt under kjøkkenskap. Alle avvik har status lukket (tilsynsrapport datert 02.10.2026). Samsvarserklæring fra Oslo Elektriske AS datert 11.03.2026: bytte av dimmere og taklampe på kjøkkenet, og bytte av termostat og sensor til varme i gulv på badet. Samsvarserklæring fra Oslo Elektriske AS datert 28.09.2026: nye stikkontakter over kjøkkenbenken og i ett soverom, jording av stikkontakt i stuen, ny dimmer og nye downlights på badet, og merking av sikringer. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det i 2024 montert nye lamper med dimmer i stue og hovedsoverom og noen nye stikkontakter, utført av Rett Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger ikke for dette arbeidet. Tidligere eier, som var elektriker, la delvis nytt el-anlegg ved oppussingen i 2013.
Vurdering:	Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet er fra 2013 og er flyttet i forhold til opprinnelig planløsning. Ved etablering av nytt kjøkken stilles det krav om komfyrvakt (NEK 400:2010). Det mangler også samsvarserklæring for el-arbeidene utført av Rett Elektro AS i 2024. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
Ja, 20.08.2026.

Løser sikringene ofte ut?
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Er det kursfortegnelse?
Ja.

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen?
Ja.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget?
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget.

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon og sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør-i-rør-system, med fordelerstokk under servanten på badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet. Det er ikke egne stoppekraner for kaldt og varmt vann på kjøkkenet, bortsett fra til blandebatteriet. Stoppekran for badet er plassert under servantskapet på badet. Vannmålere er installert i leilighetene i 2017.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden.

Varme, ventilasjon og sanitær - Ventilasjon

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Naturlig oppdriftsventilasjon. Kanalventiler i gangen og i ett soverom (opprinnelig kjøkken). Elektrisk vifte i himlingen på badet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduene og friskluftsventil i ett soverom. Det er ikke luftespalter under dørene.
Vurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet er flyttet til et rom uten avtrekkskanal, og har bare kullfilterventilator. Den opprinnelige avtrekkskanalen ligger nå i et soverom.
Årsak:	Kjøkkenet er flyttet uten at det er etablert avtrekk fra det nye kjøkkenet.
Konsekvens:	Fukt og matos fra kjøkkenet ventileres ikke ut. Dette gir økt luftfuktighet og et dårligere inneklima, og økt risiko for kondens. Manglende luftespalter under dørene svekker luftutvekslingen mellom rommene.

Har eier erfaring med spredning av røyk fra ildsted på grunn av for svak tilluft i rommet?
Nei.

Varme, ventilasjon og sanitær - Vannbåren varme

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, levert fra felles fjernvarme.
Vurdering:	Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det har vært feil ved radiatorene.
Årsak:	Radiatorene og røropplegget er av eldre dato.
Konsekvens:	Forholdet gir økt risiko for lekkasjer fra radiatorer, ventiler og røropplegg.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker. Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er badet pusset opp av tidligere eier i 2013 med nye fliser, ny membran, nytt sluk, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin, utført av Membranspesialisten og Hagen VVS. Termostat og sensor for gulvvarme er skiftet i mars 2026, og downlights og dimmer i september 2026, utført av Oslo Elektriske AS. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det har vært feil ved badet.

Bad - Dokumentasjon våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent om det finnes dokumentasjon på hvordan badet er bygget opp.
Vurdering:	Badet er pusset opp i 2013. For våtrom som er rehabilitert etter 2011, stiller byggteknisk forskrift (TEK10) krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Årsak:	Dokumentasjon på utførelsen av oppussingen i 2013 er ikke fremlagt.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon er det ikke kjent om membranen, sluket og gjennomføringene er utført med godkjente produkter og etter produsentens anvisninger. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader.

Bad - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene?
Nei, innenfor normal standard.

Bad - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner?
Nei.

Bad - Himlingsoverflate

TG 1

Beskrivelse:	Sparklede og malte plater med downlights fra 2026.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG 1

Beskrivelse:	Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. Membran og sluk er fra 2013.

Bad - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Iht. eier er metallstangen til bunnventilen i servanten knekt.

Bad - Sanitærutstyr – klosett

TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra den innebygde sisternen.
Årsak:	Klosettet er montert uten dreneringsspalte fra sisternekassen.
Konsekvens:	En lekkasje i sisternekassen blir ikke synlig, og vannet kan bli stående i veggen. Dette gir risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Bad - Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter, veggskap og høyskap med speilfronter over servanten.

Bad - Hulltaking

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass i stue og ett soverom, produsert i 1995, og i ett soverom, produsert i 1987.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Vinduene er fra 1987 og 1995.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i karm og ramme.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30. Dør til baktrappen i brannklasse EI 30 med lydklasse 38 dB. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass.

Balkong

TG 1

Det er gjort visuell vurdering av overflater og rekkverk slik de fremstår fra leiligheten. Selve konstruksjonen er aksjeselskapets ansvar og er ikke vurdert. Rekkverkshøyde er omtalt under Helse, miljø og sikkerhet.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i stål.

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Fliser i entré og gang. Fiskebensparkett i stue og kjøkken, og enstavs parkett for øvrig. Parketten i stue og kjøkken er slipt og lakkert, og flisene i gangen er nye i 2024.

Innvendige overflater - Vegger

TG 1

Beskrivelse:	Sparklede og malte overflater på plater og murpuss, malt i 2024.

Innvendige overflater - Himling

TG 1

Beskrivelse:	Pussede og malte overflater, malt i 2024. Himlingshøyden er målt til ca. 2,71 m i stuen.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning (Kvik) fra 2013 med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskapene. Laminatbenkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Automatisk vannstopper er montert.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - Hvitevarer

Hvitevarer er elektriske installasjoner og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Kjøleskap med ismaskin. Stekeovnen er ny i 2024 og oppvaskmaskinen fra ca. 2023. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 har ismaskinen i kjøleskapet fungert ujevnt.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører, nye i 2024.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Plassbygde garderobeskap med glatte fronter i gang, entré og ett soverom. Skapene i mellomgangen og i soverommet ved baktrappen er laget i 2024.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Det er ikke observert skadedyr eller insekter under befaringen. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at det er eller har vært skadedyr i boligen.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Rekkverk

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 113 cm, som tilfredsstiller dagens krav på minimum 1,0 m.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Originale plantegninger er innhentet fra Oslo kommunes saksinnsyn. Plantegningene viser at kjøkkenet opprinnelig lå mot bakgården ved baktrappen, sammen med pikeværelset, og at dagens kjøkken var hall. I dag er kjøkkenet flyttet til tidligere hall, og opprinnelig kjøkken og pikeværelse er tatt i bruk som soverom. Badets plassering ved entréen er som opprinnelig. Ved oppussingen i 2024 er én dør mellom stue og hovedsoverom lukket, to dører fra kjøkkenet er fjernet, og det er laget nye skap. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke kjent at boligen er endret etter opprinnelig byggeår, eller at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at endringer som påvirker ventilasjon, brannskille eller bærende konstruksjoner normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Iht. vedtektene til aksjeselskapet (§ 4) må styret godkjenne forandringer i bærende konstruksjoner på forhånd.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Arbeider de siste fem årene: - Elektroarbeider i mars og september 2026, utført av Oslo Elektriske AS. Samsvarserklæringer er fremlagt. - Nye lamper, dimmere og stikkontakter i 2024, utført av Rett Elektro AS. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. - Oppussing av leiligheten sommeren 2024 (overflater, dører, lister, skap og fliser i gangen), utført med egeninnsats.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover iht. undersøkelsespunkt i NS 3600:2025+AC:2026. Boligen ligger i et område som er klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad i NGUs aktsomhetskart for radon. Iht. eiers egenerklæring av 02.10.2026 er det ikke utført radonmåling.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Beskrivelse:	Brannskille mot fellesarealer og naboboliger.
Vurdering:	Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone for vei iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises det til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy enn nyere boliger. Leiligheten har stue og ett soverom mot gaten og to soverom mot bakgården.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	02.10.2026	Signert av Grethe Smith-Meyer og Cristiano Castellano.	Mottatt
Eier	02.10.2026	Eier var til stede under befaringen og ga opplysninger.	
Oppgraderingsliste fra eier		Arbeider 2023–2026.	Mottatt
Tilsynsrapport, Elvia AS	20.08.2026	Periodisk el-tilsyn, sak 5548626. Status lukket.	Mottatt
Samsvarserklæringer, Oslo Elektriske AS	11.03.2026 og 28.09.2026	Inkl. faktura 7837.	Mottatt
Boligopplysninger fra forretningsfører	28.09.2026	AS Elisenbergveien 35.	Mottatt
Originale plantegninger		Innhentet fra Oslo kommunes saksinnsyn.	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-6. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før

rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grethe Smith-Meyer	9578-5999-4-480786	2026-10-02 19:16:06
Cristiano Castellano	9578-5998-4-2822940	2026-10-02 20:35:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0547/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elisenbergveien 35A, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Grethe Smith-Meyer, Cristiano Castellano

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat for gulvvarme og bytte av spotter i tak inklusiv ny dimmer.. temostat: Mars 2026 Spotter og dimmer: 28.9.2026 Utført av Oslo Elektriske AS Bad nytt, nye fliser, servant, dusjopplegg og opplegg for vaskemaskinn. inklusiv ny membran og ny sluk. Utført 2013. Membranspesialisten og Hagen vvs

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av tidligere eier, nytt sluk og ny membran Utført i 2013 Utført av: Membranspesialisten og Hagen vvs

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Oppusset av tidligere eier, se firma ovenfor

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS - arbeid utført i 2026 Bytte av termostat for gulvvarme og bytte av spotter i tak inklusiv ny dimmer. Ny lampe kjøkken med ny dimmer. 2 stikkontakter byttet Elektrisk utført 2024 av Rett Elektro AS leid inn via Oppussbygg AS. Samsvarserklæring foreligger ikke. Bytte av to lamper (stue og hoved soverom) med tilhørende dimmer og en par stikkontakter. Forrige eier - var selv elektriker - Gard Spjudvik - delvis nytt el-anlegg ved oppussing i 2013.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? August 2026 - el tilsyn i leiligheten utført av Elvia

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sentralfyr er byttet ut fra oljefyr til fjernvarme for hele bygården/ Aksjeselskapet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ismaskin i kjøleskap har fungert irregulært

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0547/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cristiano Castellano	**2026-10-02**	**Grethe Smith-Meyer**	**2026-10-02**

Identifikasjon

Cristiano Castellano

Identifikasjon

Grethe Smith-Meyer

Signicat

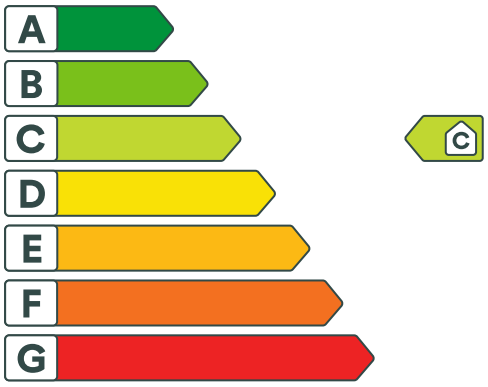
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Elisenbergveien 35A, 0265 OSLO	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363499**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498241**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **265**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
123,92

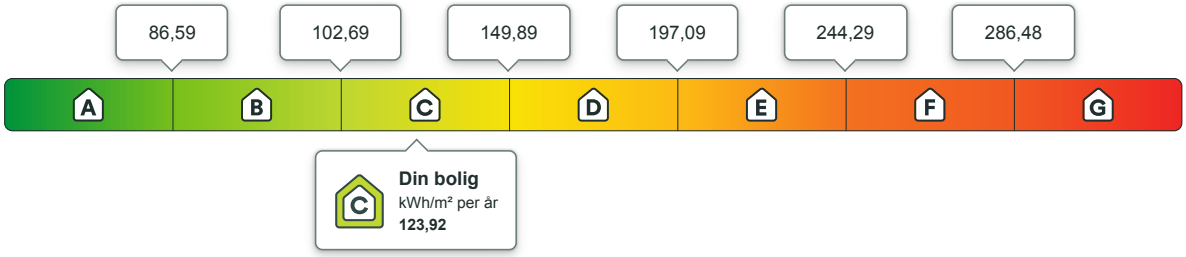
Elisenbergveien 35A, 0265 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 716,25	**123,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Elisenbergveien 35A, 0265 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Elisenbergveien 35A, 0265 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 28.09.26 Side 1 av 2

AS ELISENBERGVEIEN 35		**Vår ref.:**	265/7		
Elisenbergveien 35 A		**Type:**	Boligaksjeselskap		
0265 OSLO		**Eiere:**	Grethe Smith-Meyer, Cristiano Castellano		
Organisasjonsnr:	930 942 707	**Aksje:**	256-310	**Aksjeboenhetsnr:**	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 863**

Felleskostnader:	Avdrag lån	268
	Akonto energi oppvarming	1 420
	Renter og omkostninger lån	339
	Husleie	2 836

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	66 412	Gjeld siste årsoppg.:	71 433
Klient ajourf. lån:	2 206 490,94	Klient gj. s. årsoppg.:	2 292 299

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138413983, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.09.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 28.09.2026: 2 206 491

Andel av saldo: 66 412

Første termin/første avdrag: 18.10.2019 (siste termin 18.07.2039)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Kristofer Anker
Adresse:	Elisenbergveien 35b
Postnr/-sted:	0265 OSLO
E-post:	elisenbergveien35@gmail.com

FLYTTEGEBYR VED EIERSKIFTER - Flyttegebyr ved utflytting kr. 2 000,-. Vedtatt på generalforsamling i 2013. Innflyttingsgebyr kr 10.000,- (gjelder både v eierskifte og v fremleie. Faktureres megler på samme måte som ved eierskiftegebyr. Vedtatt GF 2018.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE) - Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år

REGLER VED OPPUSSING - Det gjøres i tillegg oppmerksom på strenge regler vedr. ev. oppussing. Viser her til paragraf 4 i vedtektene. Det er spesielt viktig å merke seg paragraf 4.1 j. Styret må på forhånd godkjenne ev. forandringer i bærende konstruksjoner. Bærende konstruksjoner kan m.a.o. ikke forandres uten styrets samtykke. Dette gjelder selv om Plan-og Bygg skulle gi godkjenning. Ev. tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for aksjonærens regning. Ny aksjonær vil måtte signere en ansvarserklæring.

GODKJENNING - Gjør oppmerksom på at ny aksjonær må godkjennes av styret, og at det ikke er anledning til å eie flere enn en leilighet. Aksjonær må selv bo i leiligheten, og det er svært begrensede muligheter til utleie. Henviser her til boligselskapets vedtekter paragraf 3.2.

NØKLER, SKILT - Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Skilt til postkase (hvit skrift på sort bunn) kan bestille hos Lås og Nøkkel i Neubergata 21, 0367 Oslo.

AVREGNING - Brenselregnskapet avregnes hvert år, 30. juni

VANNMÅLERE - 2017 installasjon av vannmåler i leiligheter. Betaler da for reelt forbruk, ikke for areal

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 433	Andre inntekter:	518
Annen formue:	16 486	Utgifter:	4 128		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/265
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

AS ELISENBERGVEIEN 35	**Vår ref.:**	265/7
Elisenbergveien 35 A	**Type:**	Boligaksjeselskap
0265 OSLO	**Eiere:**	Grethe Smith-Meyer, Cristiano Castellano

Organisasjonsnr: 930 942 707

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP745860.12.2

AS ELISENBERGVEIEN 35



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35 - Tirsdag 09.06.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Aksjonærer har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

AS ELISENBERGVEIEN 35

Til aksjonærer og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35

Tid: tirsdag 09.06.2026 kl. 17:00
Sted: Schafteløkken seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

1.2 Valg av protokollfører

Representant fra ABBL

Forslag til vedtak: Åse Jensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

1.4 Valg av en aksjonær til å medundertegne protokollen

'

Forslag til vedtak:

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det er gjort krav om ekstraordinær generalforsamling meddelt av styreleder i e-post 20. mai 2026 og vedtatt på styremøtet 21. mai. Styreleders frafall av dette kravet i sitt skriv til alle aksjeeierne 27. mai er ikke godkjent av styremedlemmene som da er flertallet. Kravet om XGF innebærer da at den anmeldte mistilliten overfor styremedlemmene dokumenteres konkret. Styremedlemmene vil naturligvis komme med sin versjon og også henvise til den mistillit som styrets flertall - de øvrige fire i styret - har mot sin styreleder.

Forslag til vedtak: GF er også en XGF og begrunnelsen for XGF, slik det fremgår i e-post fra styreleder 20.5 må dokumenteres konkret med henvisning til saker som ikke er fulgt opp og mandat som er brutt - av de to styremedlemmene.

Det må i innkallingen understrekes at fullmakter skal skrives på innkallingens mal og leveres skriftlig med dato for gjennomsyn på GF-XGF.

2. Årsmelding

Årsmelding 1:

Vi har i år som i fjor lagt bak oss et år med ulike utfordringer. Det generelle prispresset har gjort at vi har måttet følge kostnads- og inntektsiden nøye. Husleieinntektene som vi i 2024 hadde utfordringer med å drive inn, er nå godt plassert på vår felles konto. Dette har gjort at handlingsrommet har blitt noe bedre.

Skifte av boligforvalter ble noe mere utfordrende enn opprinnelig antatt. Det tok 10 måneder før ABBL var operativ grunnet utfordinger med implementering.

i fikk 1. juni 2025 en ny leieboer i et av våre næringslokaler tilhørende Initatives of Change. Leieboeren var ikke godkjent på forhånd. Saken vokste i omfang, og det skulle vise seg at det skulle bli utfordrende å få endret leieforholdet. I desember 2025 gjennomførte vi derfor en ekstraordinær generalforsamling, hvor 9/10 deler av aksjekapitalen stemte for at leieforholdet skulle termineres. Vi fikk god hjelp av vår advokat, men det er ikke til å legge skjul på at saken har vært svært belastende. 2 politianmeldelser for bl.a. trusler er levert i tillegg til at det ble innlevert søksmål til tingretten. Leietakeren (Barber Spesialisten) flyttet ut i midten av februar 2026. Kostnadene til bl.a. advokathjelp var ikke budsjettert. Siden saken var av en slik art, at det ved en full rettsprosess, tatt våre bevis i betraktning, ville være overhengende sannsynlig at vi hadde vunnet frem, kunne vi innlevere krav til tingretten om dekning av våre saksomkostninger. Nytt prosesskrift rundt dette ble innlevert tingretten. Denne saken gikk også i vår favør. Motparten, Barber Spesialisten, ble dømt til å dekke 45.000 av våre saksomkostninger. Etter at ankefristen gikk ut etter en måned skulle m.a.o. Barber Spesialisten ha innbetalt beløpet til vår advokat sin klientkonto. Dette har foreløpig ikke skjedd, og vår advokat har sendt Barber Spesialisten ny oppfordring om dette.

Vi fikk i 2025 endelig medhold av IF at de ville utbetale erstatning etter brannen i søppelskuret basert på kostnadsoverslag fra eksternt firma. Erstatningssummen på i overkant 279 000 kr. ble utbetalt 30.03.26 og kontoført 16.04.26. Beløpet er nå øremerket renovering av bakgård og ny løsning på renovasjons oppsettet.

Alle kjellervinduer mot bakgården ble høsten 2025 skiftet iht. vedtak på siste årsmøte.. Det er montert glassbyggersten med ekstra lufteventil.

Det ble avtalt på siste årsmøtet bytte av «callinganlegg». Det ble vedtatt en egenandel på 2000 Nok. Saken overføres dermed til det neste styret.

Vi hadde sensommeren vanninntrengning i vår kjeller pga. gravearbeider utført på vegne av Oslo Kommune. Saken er nøye dokumentertmentert. Saken ligger under Oslo kommune/Bymiljøetaten. Saken overføres til det nye styret.

Glabal Connect er avsluttet hos oss, men Global Connect forsøker bl.a. å få betalt for ikke leverte tjenester. Per dags dato vet vi ikke hva som blir resultatet.

Vi har det siste året hatt problemer med jordfeil i bygget vårt. Denne problemstillingen er nå løst. Det har i tillegg vist seg at det har vært ytterligere jordfeil i relasjon til bygget. Elvia har vært på besøk gjentatte ganger for å finne feil. Det ble etterhvert påvist feil i vår hovedkabel utenfor vårt bygg. Denne kabelen er Elvia sitt ansvar. Det har vært nødvendig med gravearbeider i Gimleveien i forbindelse med dette arbeidet. Elvia bærer alle kostnader i forbindelse med, søk, graving og reparasjon av kabel. Alt er nå i orden hos oss.

Reparasjon i forbindelse med vanninntrengning og løsnet mur, oppg. A, mot bakgård ble utført høsten 2025.

Det har i perioden blitt installert mobilantenner fra ICE på taket. Ice er nå kjøpt opp av Lyse Kraft. Dette vil årlig gi oss en leieinntekt. Saken ble dessverre noe mere komplisert enn antatt, men er nå fullført.

Begge ytterdører mot hhv. Gimleveien og Elisenbergveien har blitt reparert. Det har derfor ikke vært behov for ytterligere utskiftning.

Fukt i kjeller mot bakgård ser ut til å være under kontroll. Utskifting av kjellervinduer med god lufting ser ut til å ha hatt god effekt. Det er derfor ikke på nåværende tidspunkt behov for ny drenering.

Vi har gjennom vinteren 2025/26 ved et par anledninger opplevd lekkasjer gjennom taket og inn i de to øverste leilighetene i oppgang B. Skadene er utbedret. Det bør nærmere undersøkes om tiden er inne for å legge et nytt takbelegg. Det nåværende takbelegget er av asfalt som imidlertid er over 30 år gammelt, og kanskje har passert sin levetid?

Resultatet for 2025 ser bra ut, tatt i betraktning ekstra ikke budsjetterte kostnader. Inntektssiden er stabil. Det budsjetteres heller ikke med husleieøkning for kommende driftsår.

Årsmelding 2:

Vi har i år som i fjor lagt bak oss et år med ulike utfordringer. Det generelle prispresset har gjort at vi har måttet følge kostnads- og inntektsiden nøye. Husleieinntektene som vi i 2024 hadde utfordringer med å drive inn, er nå godt plassert på vår felles konto. Dette har gjort at handlingsrommet har blitt noe bedre.

Skifte av boligforvalter ble noe mere utfordrende enn opprinnelig antatt, da ABBL ikke fikk nødvendig informasjon fra tidligere forvalter og bl.a. derfor fikk utfordringer med å implementere det gamle til det nye. Det tok tid før alt var på plass.

Vi fikk 1. juni 2025 en ny leieboer i et av våre næringslokaler tilhørende Initatives of Change. Leieboeren var ikke godkjent på forhånd. Saken vokste i omfang, og det skulle vise seg at det skulle bli utfordrende å få endret leieforholdet. I desember 2025 gjennomførte vi derfor en ekstraordinær generalforsamling, hvor 9/10 deler av aksjekapitalen stemte for at leieforholdet skulle termineres. Vi fikk god hjelp av vår advokat, men det er ikke til å legge skjul på at saken har vært svært belastende. 2 politianmeldelser for bl.a. trusler er levert i tillegg til at det ble innlevert søksmål til tingretten. Leietakeren (Barber Spesialisten) flyttet ut i midten av februar 2026. Kostnadene til bl.a. advokathjelp var ikke budsjettert. Siden saken var av en slik art, at det ved en full rettsprosess, tatt våre bevis i betraktning, ville være overhengende sannsynlig at vi hadde vunnet frem, kunne vi innlevere krav til tingretten om dekning av våre saksomkostninger. Nytt prosesskrift rundt dette ble innlevert tingretten. Denne saken gikk også i vår favør. Motparten, Barber Spesialisten, ble dømt til å dekke 45.000 av våre saksomkostninger. Etter at ankefristen gikk ut etter en måned skulle m.a.o. Barber Spesialisten ha innbetalt beløpet til vår advokat sin klientkonto. Dette har foreløpig ikke skjedd, og vår advokat har sendt Barber Spesialisten ny oppfordring om dette.

Vi fikk i 2025 endelig medhold av IF at de ville utbetale erstatning etter brannen i søppelskuret basert på kostnadsoverslag fra eksternt firma. Erstatningssummen på i overkant 279 000 kr. ble utbetalt 30.03.26 og kontoført 16.04.26. Beløpet er nå øremerket renovering av bakgård og ny løsning på renovasjons oppsettet.

Alle kjellervinduer mot bakgården ble høsten 2025 skiftet iht. vedtak på siste årsmøte.. Det er montert glassbyggersten med ekstra lufteventil.

Det ble avtalt på siste årsmøtet bytte av «callinganlegg». Det ble vedtatt en egenandel på 2000 Nok. Av ulike grunner er ikke dette blitt utført, og saken overføres dermed til det neste styret.

Vi hadde sensommeren vanninntrengning i vår kjeller pga. gravearbeider utført på vegne av Oslo Kommune. Saken er sluttført da vanninntrengingen opphørte etter at asfalt ble lagt. Skadene på mur og etter vanninntrengning var såvidt minimale at det i etterkant av arbeidets sluttførelse ikke var noen grunn til å gå videre med saken. Saken er nøye dokumentert med bilder og tekst, så om det skulle oppstå skader som kan tilbakeføres til det kommunale arbeidet, så kan vi dokumentere hva som ble gjort.

Glabal Connect er avsluttet hos oss, men Global Connect forsøker bl.a. å få betalt for ikke leverte tjenester. Per dags dato vet vi ikke hva som blir resultatet.

Vi har det siste året hatt problemer med jordfeil i bygget vårt. Denne problemstillingen er nå løst. Det har i tillegg vist seg at det har vært ytterligere jordfeil i relasjon til bygget. Elvia har vært på besøk gjentatte ganger for å finne feil. Det ble etterhvert påvist feil i vår hovedkabel utenfor vårt bygg. Denne kabelen er Elvia sitt ansvar. Det har vært nødvendig med gravearbeider i Gimleveien i forbindelse med dette arbeidet. Elvia bærer alle kostnader i forbindelse med, søk, graving og reparasjon av kabel. Alt er nå i orden hos oss.

Reparasjon i forbindelse med vanninntrengning og løsnet mur, oppg. A, mot bakgård ble utført høsten 2025.

Det har i perioden blitt installert mobilantenner fra ICE på taket. Ice er nå kjøpt opp av Lyse Kraft. Dette vil årlig gi oss en leieinntekt. Saken ble dessverre noe mere komplisert enn antatt, men er nå fullført.

Begge ytterdører mot hhv. Gimleveien og Elisenbergveien har blitt reparert. Det har derfor ikke vært behov for ytterligere utskiftning.

Fukt i kjeller mot bakgård ser ut til å være under kontroll. Utskifting av kjellervinduer med god lufting ser ut til å ha hatt god effekt. Det er derfor ikke på nåværende tidspunkt behov for ny drenering.

Vi har gjennom vinteren 2025/26 ved et par anledninger opplevd lekkasjer gjennom taket og inn i de to øverste leilighetene i oppgang B. Skadene er utbedret. Det bør nærmere undersøkes om tiden er inne for å legge et nytt takbelegg. Det nåværende takbelegget er av asfalt som imidlertid er over 30 år gammelt, og kanskje har passert sin levetid?

Resultatet for 2025 ser bra ut, tatt i betraktning ekstra ikke budsjetterte kostnader. Inntektssiden er stabil. Det budsjetteres heller ikke med husleieøkning for kommende driftsår.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på 105.621

Justert for innbetaling av avdrag på vårt lån blir resultatet kr 25.215,- i overskudd.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Som tidligere år.

Forslag til vedtak: Styret får kr 120 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for AS ELISENBERGVEIEN 35. AS ELISENBERGVEIEN 35 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

AS ELISENBERGVEIEN 35 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Oppussing av søppelskuret

Jeg fremsetter følgende forslag hva gjelder søppelskuret:

E35 AS har mottatt kontantoppgjør for skadene etter brann på vår halvdel av søppelskuret. Vi mottok kr. 279 567.

Jeg foreslår at vi gjør som følger:

1. 1. **Primært** lar skuret bli stående. Utvendig er det få tegn til brannskader. Det gjelder begge deler av skuret. I vår del innvendig vil det av kosmetiske grunner kanskje være trivelig å oppgradere med plater evt. panel da det her er meget synlige brannskader. Nødvendig er det dog ikke. Man får jo følelsen av en viss patina og sameie-historie om vi lar det være slik det er nå. Det har funket utmerket i flere år og det vil det nok gjøre i mange år fremover. Godt gjenbruk m.a.o. Det elektriske anlegget må kanskje oppgraderes?

G17s del av skuret er betydelig mindre skadet enn vår del og de kan evt. selv besørge maling av innvendig panel.

Jeg har ikke innhentet noe anbud om hvor mye en oppgradering vil koste, men dette vil utvilsomt bli den billigste og enkleste løsningen. G17 vil da også fortsette å bruke sin del, og det vil etter mitt skjønn bli lettere å komme til enighet med dem med denne løsningen. Vil tro vi vil klare oss godt under kr. 50 000, som da også er en løsning for G17. Muligens bør G17 bidra, men det enkleste er kanskje å være generøs

her da det nok vil dreie seg om et mindre beløp?

1. 1. **Sekundært,** rive skuret, men beholde samt utbedre betonggulvet og lage en inngjerding av trevirke som dekker kortsidene og baksiden av betonggulvet. E35 og G17 fortsetter å bruke halvparten hver. Dette er en enkel løsning. Enkel for renholds-arbeiderne også. Det vil koste en del å få revet skuret - en god del mindre vil jeg tro om betonggulv blir gjenbrukt. Så vil det også bli utgifter til inngjerdingen og oppgradering av det elektriske anlegget. Vil tro vi klarer oss godt under kr. 100 000. Med denne løsningen forventes det at G17 bidrar.

Mvh

Øyvind Jaer

2ndre etasje oppgang b

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kaj Vigeland
Styremedlem, Berit Meisner Joo Youn Kristensen
Styremedlem, Øyvind Jaer
Varamedlem, Runar Barstad Solberg
Varamedlem, Hans Petter Johansen

8.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til styremedlemmer:

Kristofer Anker

Kjetil Garborg

Kaj Vigeland

8.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til varamedlemmer:

Magnus Langgård

Marthe Grønnslett

Helge Penne

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen

AS ELISENBERGVEIEN 35
Styret

AS ELISENBERGVEIEN 35

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kaj Vigeland, Elisenbergveien 35 A

Styremedlem, Berit Meisner Joo Youn Kristensen, Elisenbergveien 35 A

Styremedlem, Øyvind Jaer, Elisenbergveien 35 B

Varamedlem, Runar Barstad Solberg, Elisenbergveien 35 A

Varamedlem, Hans Petter Johansen, Elisenbergveien 35 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 26 enheter. 23 boenheter og 3 næringslokaler. Selskapets navn er AS ELISENBERGVEIEN 35 med org.nr.: 930942707 i Oslo kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenummeret er SP745860.12.2

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til styret i AS Elisenbergveien 35.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr. 105.621,-.

Justert for innbetalte avdrag på lån blir resultatet kr. 25.215,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet med unntak av saken med Barber Spesialisten.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har avhold 4 fysiske styremøter, men har hatt gjevnlig kontakt via mail.

20.05.26 ble det sendt krav fra mere enn 10% av aksjonærene om valg av nytt styre. Kravet ble gjort med bakgrunn i mistillit til styremedlemmers manglende deltakelse i de oppgaver bl.a. årsmøtet har gitt.

I tillegg manglende oppfølging av ICE/Lyse Kraft iht, kontrakt og installering, samt oppfølging av sak mot Oslo Kommune.

Den ekstraordinære generalforsamlingen ble senere trukket med begrunnelse i at nyvalg gjøres på den ordinære generalforsamlingen. Det ble aldri sendt ut formell innkalling.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Jordfeil i byggets interne strømnett avdekket og utbedret.

Jevnlig vedlikehold av heiser i begge oppganger

Nye kjellervinduer mot bakgård. Nye lufteventiler i kombinasjon med glassbyggerstein. God lufting gir mindre fukt, og bedre og varmere inneklima i kjelleren.

Sluttføring av brannskadesak med IF forsikring

Avslutning av leieforhold, Barber Spesialisten

Sluttføring og innstallering av Ice mobilantenner på taket

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Nytt Callinganlegg. Sak overført fra 2025

Anbud på utbedring av bakgård inklusive søppelskur

Anbud på forhage Elisenbergveien. Sak overført fra 2025

Anbud på legging av nytt tak.

Følge opp sak med Oslo Kommune vedr. gravearbeider, vanninntrengning, skade på ytre membran på grunnmur. Sak overført fra 2025

Kommende 5-års periode

Anbud på fasaderenovering Elisenbergveien/Gimleveien

Styret i AS ELISENBERGVEIEN 35

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap AS ELISENBERGVEIEN 35, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Husleie	1	1 372 644	1 367 124	1 372 663	1 652 230
Annen driftsinntekt	2	79 200	28 200	60 000	51 200
Sum inntekter		1 451 844	1 395 324	1 432 663	1 703 430
Kostnader					
Lønnskostnad	3	110 298	136 920	136 920	136 920
Avskrivninger	4	-6 940	6 940	0	0
Kostnad lokaler	5	402 591	340 111	365 000	425 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	4 586	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	210 915	137 308	200 000	142 000
Annen driftskostnad	8	508 150	447 216	484 500	480 400
Sum kostnader		1 229 600	1 068 496	1 186 420	1 184 820
Resultat før finansielle poster		222 244	326 828	246 243	518 610
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 592	22 976	0	2 000
Finanskostnad		133 216	142 179	135 000	130 132
Sum finansielle poster		-116 624	-119 202	-135 000	-128 132
Årsresultat		105 621	207 626	111 243	390 478

Balanse AS ELISENBERGVEIEN 35, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	694 000	687 060
Sum varige driftsmidler		694 000	687 060
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	0
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		694 300	687 060
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		38 171	0
Andre fordringer	10	266 282	441 705
Sum fordringer		304 453	441 705
Bankinnskudd, kasse o.l	11	846 992	485 961
Sum omløpsmidler		1 151 445	927 666
Sum eiendeler		1 845 745	1 614 726

Balanse AS ELISENBERGVEIEN 35, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		203 500	203 500
Innskutt andelskapital		1 404 020	1 404 020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 649 039	-2 754 660
Sum egenkapital		-1 041 519	-1 147 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	2 292 300	2 372 705
Sum langsiktig gjeld		2 292 300	2 372 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 114	48 966
Forskudd innbetalinger		16 817	0
Annen kortsiktig gjeld	15	343 034	340 194
Sum kortsiktig gjeld		594 964	389 161
Sum gjeld		2 887 264	2 761 866
Sum egenkapital og gjeld		1 845 745	1 614 726

AS ELISENBERGVEIEN 35

Sted:_____, dato:_____

Kaj Vigeland Styreleder	Øyvind Jaer Styremedlem	Berit Meisner Joo Youn Kristensen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Husleie

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Husleie	1 007 019	1 153 356	0	1 130 663
Felleskostnader bolig	0	0	1 130 663	0
Innbetaling vedlikeholdsfond	0	0	0	279 567
Avdrag ordinære lån	170 157	0	107 000	107 000
Renter ordinære lån	195 468	213 768	135 000	135 000
Sum	**1 372 644**	**1 367 124**	**1 372 663**	**1 652 230**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	600	0	0
Diverse inntekter	0	0	60 000	20 000
Vaskeriinntekter	0	15 600	0	0
Inn- og utflyttingsgebyr	72 000	12 000	0	24 000
Andre driftsinntekter 3	7 200	0	0	7 200
Sum	**79 200**	**28 200**	**60 000**	**51 200**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	96 668	108 001	120 000	120 000
Påløpt styrehonorar	0	11 999	0	0
Arbeidsgiveravgift	13 630	15 228	16 920	16 920
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	1 692	0	0
Sum	**110 298**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol.	-6 940	6 940	0	0
Sum	**-6 940**	**6 940**	**0**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	258 552	217 216	250 000	275 000
Lys, varme, energi	34 318	27 537	35 000	35 000
Renhold	62 021	62 744	65 000	74 500
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	35 609	22 281	0	36 000
Sommer- og vinterkostnader	12 091	10 333	15 000	5 000
Sum	**402 591**	**340 111**	**365 000**	**425 500**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	4 586	0	0	0
Sum	**4 586**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	167 493	102 974	200 000	132 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	34 335	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	33 422	0	0	10 000
Forsikringsskadesaker	10 000	0	0	0
Sum	**210 915**	**137 308**	**200 000**	**142 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	3 500	6 625	0	0
Forretningsførerhonorar	71 788	74 322	80 000	74 000
Honorar administrative tjenester	0	12 462	0	0
Honorar for juridisk bistand	91 797	0	0	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	1 875	0	0
Honorar konsulenttjenester	12 454	13 689	0	20 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	35 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	40 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 067	0	0	1 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	133 028	158 978	130 000	155 000
Kontingenter	3 200	3 100	0	3 200
Kontingent boligbyggelaget	200	0	0	500
Forsikringspremie	181 011	165 601	180 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	3 690	0	0
Bank og kortgebyrer	3 947	3 100	0	3 700
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	93	0	0
Andre gebyrer	1 929	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	4 229	0	0	8 000
Annen kostnad, fradragsberettiget	0	3 682	19 500	5 000
Sum	**508 150**	**447 216**	**484 500**	**480 400**

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Verdi 01.01	687 060	694 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Avskrivning	0	6 940
Tilbakeført avskrivning	6 940	
Stiftelsesdato for boligselskapet er 20.04.1932		
Sum	694 000	687 060

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	125 975
Periodisering kostnader	82 513	0
Andre kortsiktige fordringer	58 879	1 833
Fordring eiere	20 765	53 458
Oppgjørskonto energiregnskap	0	2
Utlegg energiregnskap	28 555	185 814
Fordring eiendomsskatt	75 570	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	74 623
Sum	**266 282**	**441 705**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	485 959
Bankinnskudd (driftskto)	284 920	0
Sparekonto Boligbanken	361 726	0
Boligbanken Plasseringskonto 31+	200 345	0
Skattetrekkskonto	0	2
Sum	**846 992**	**485 961**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**1 404 020**	**1 404 020**
Innskutt Aksjekapital	203 500	203 500
Opptjent egenkapital		
Overkursfond		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 754 660	-2 962 286
Fra årets resultat	105 621	207 626
Sum annen egenkapital	-2 649 039	-2 754 660
Sum egenkapital	-1 041 519	-1 147 140

Selskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån Dnb	2 292 300	2 372 705
Sum	**2 292 300**	**2 372 705**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138413983**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende med pant
Beregnet innfridd:	18.07.2039
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 372 705
Avdrag i perioden:	80 406
Lånesaldo 31.12:	**2 292 300**
Saldo 5 år frem i tid:	1 650 881

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138413983	1	309 755	309 755
	4	119 710	478 840
	1	107 540	107 540
	1	95 264	95 264
	3	95 157	285 471
	1	89 260	89 260
	9	68 995	620 955
	3	60 096	180 288
	1	47 873	47 873
	1	41 762	41 762
	1	35 293	35 293

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A konto innbetaling energi	249 996	249 996
Oppgjørskonto energiregnskap	72 269	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 692
Skyldig lønn	0	11 999
Påløpte renter	31 408	758
Påløpte kostnader	0	75 749
Annen kortsiktig gjeld	-10 640	0
Sum	**343 034**	**340 194**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	538 505	425 228
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	105 621	207 626
Tilbakeføring avskrivninger	-6 940	6 940
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-80 406	0
Oppskriving av andel ABBL	-300	0

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Årets endring disponible midler	17 975	214 566
Disponible midler UB	556 480	538 505

Resultat og balanse med noter for AS ELISENBERGVEIEN 35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS ELISENBERGVEIEN 35

Styreleder	Kaj Vigeland (sign.)	01.06.2026
Styremedlem	Berit Meisner Joo Youn Kristensen (sign.)	29.05.2026
Styremedlem	Øyvind Jaer (sign.)	29.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Elisenbergveien 35 tirsdag 09.06.2026 kl. 17:00 - Schafteløkken seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Til stede var 14 aksjonærer og 10 registrert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede. Antall aksjer som var representert var 1870 aksjer, til sammen 91,89% av aksjekapitalen.
Fra ABBL møtte Åse Jensen og Ingebjørg Larsdotter Hjermstad.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Valg av en aksjonær til å medundertegne protokollen

Det velges to aksjonærer til å medundertegne protokollen iht. boligaksjeselskapets vedtekter pkt. 8.5.

Vedtak:

Magnus Langgård og Kjetil Kjeldstad Garborg ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingene ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 120 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte enstemmig Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for AS Elisenbergveien 35. AS Elisenbergveien 35 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

AS Elisenbergveien 35 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/

kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Oppussing av søppelskuret

Jeg fremsetter følgende forslag hva gjelder søppelskuret:

E35 AS har mottatt kontantoppgjør for skadene etter brann på vår halvdel av søppelskuret. Vi mottok kr. 279 567.

Jeg foreslår at vi gjør som følger:

1. 1. **Primært** lar skuret bli stående. Utvendig er det få tegn til brannskader. Det gjelder begge deler av skuret. I vår del innvendig vil det av kosmetiske grunner kanskje være trivelig å oppgradere med plater evt. panel da det her er meget synlige brannskader. Nødvendig er det dog ikke. Man får jo følelsen av en viss patina og sameie-historie om vi lar det være slik det er nå. Det har funket utmerket i flere år og det vil det nok gjøre i mange år fremover. Godt gjenbruk m.a.o. Det elektriske anlegget må kanskje oppgraderes?

G17s del av skuret er betydelig mindre skadet enn vår del og de kan evt. selv besørge maling av innvendig panel.

Jeg har ikke innhentet noe anbud om hvor mye en oppgradering vil koste, men dette vil utvilsomt bli den billigste og enkleste løsningen. G17 vil da også fortsette å bruke sin del, og det vil etter mitt skjønn bli lettere å komme til enighet med dem med denne løsningen. Vil tro vi vil klare oss godt under kr. 50 000, som da også er en løsning for G17. Muligens bør G17 bidra, men det enkleste er kanskje å være generøs her da det nok vil dreie seg om et mindre beløp?

1. 1. **Sekundært,** rive skuret, men beholde samt utbedre betonggulvet og lage en inngjerding av trevirke som dekker kortsidene og baksiden av betonggulvet. E35 og G17 fortsetter å bruke halvparten hver. Dette er en enkel løsning. Enkel for renholds-arbeiderne også. Det vil koste en del å få revet skuret - en god del mindre vil jeg tro om betonggulv blir gjenbrukt. Så vil det også bli utgifter til inngjerdingen og oppgradering av det elektriske anlegget. Vil tro vi klarer oss godt under kr. 100 000. Med denne løsningen forventes det at G17 bidrar.

Mvh
Øyvind Jaer
2ndre etasje oppgang b

Vedtak:

Generalforsamlingen besluttet at det nye styret ser nærmere på alternativer for søppelskuret.

7. Budsjett for 2026

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Kristofer Anker, Kjetil Kjeldstad Garborg og Emil Brunvoll Petersen ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 1 år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Magnus Langgård, Marthe Grønnslett og Helge Penne ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

Den ordinære generalforsamlingen ble hevet kl.17.54.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlem: Kristofer Anker, for 1 år
Styremedlem: Kjetil Kjeldstad Garborg, for 1 år
Styremedlem: Emil Brunvoll Petersen, for 1 år
Varamedlem: Magnus Langgård, for 1 år
Varamedlem: Marthe Grønnslett, for 1 år
Varamedlem: Helge Penne, for 1 år

Styret velger selv sin styreleder blant sine medlemmer iht. boligaksjeselskapets vedtekter pkt. 7.1 bokstav c.

Protokoll for AS ELISENBERGVEIEN 35

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Magnus Langgård (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Kjetil Kjeldstad Garborg (sign.)	10.06.2026

AS ELISENBERGVEIEN 35



Ekstraordinær generalforsamling | 2025

Ekstraordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35 - Torsdag 04.12.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinær generalforsamling

- Alle Aksjonærer har rett til å delta i Ekstraordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

AS ELISENBERGVEIEN 35

Til aksjonærer og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digital ekstraordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35

Tid: Torsdag 04.12.2025 kl. 14:00
Sted: Digitalt møte på Teams - Link til digitalt møte: Bli med i møtet nå

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kaj Vigeland.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Øyvind Jaer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Lokalene med inngang fra Gimleveien

Det vises til tidligere informasjon i forbindelse med at det i sommer flyttet inn en Barberer (heretter 'Brukere') i lokalene med inngang fra Gimleveien.

Dessverre har ikke eier av aksjene tilknyttet lokalet forholdt seg til AS Elisenbergveien 35 sine vedtekter. Brukeren har blitt gitt tilgang til lokalet av aksjeeier, uten forutgående søknad om fremleie til styret.

Det var tidligere på vinteren 2025 snakk om at en tannlege skulle flytte inn. Ingen muntlig forhåndsgodkjenning ble gitt og søknad om godkjenning ble heller ikke levert til styret.

Det dukket mao. plutselig opp fremmede personer i lokalet, samt i byggets fellesarealer uten forutgående søknad og styregodkjenning i månedsskiftet mai-juni. Det hører også med til historien at aksjonæren som har bruksrett til lokalene har drevet med fremleie i noen år, langt mer enn vedtektenes grense på 3 år. Det godkjente fremleieforholdet er for lengst avsluttet og videre fremleie er avvist av styret.

Brukeren har gjentatte ganger grovt misligholdt våre husordensregler. Vi har mottatt

klager fra beboere/aksjonærer i vårt eget AS, samt gjentatte klager fra naboer om brudd på Husordensreglene (husbråk), mistenkelig adferd, etc. To politianmeldelser er også levert inn.

Styret mottok først etter Brukers innflytting en søknad fra aksjeeier om fremleie. Styrets avslag er begrunnet i forhold som beskrevet ovenfor. Brukeren og aksjeeier har videre fått skriftlig pålegg om fraflytting og varsel om fravikelse i flere runder uten svar. Både Stiftelsen og «Barbereren» neglisjerer styrets vedtak.

Vi er alle aksjeeiere i AS Elisenbergveien 35. Vi har bruksrett til leiligheten/ næringslokalet, ingen vanlig eiendomsrett. Formålet med borettslag og boligaksjeselskaper som oss er at eier skal bebo/selvbruke leiligheten/næringslokalet. Framleie er lov inntil tre år. Det er muligheter for noe unntak når framleie er til barn/ nære slektninger.

Våre vedtekter er på disse og andre områder formet etter Borettslovens føringer. AS Elisenbergvn 35 har fulgt en klar linje på feltet. Aksjonærer har valgt å måtte gå til salg da de ikke kunne forvente samtykke til ytterligere fremleie etter treårsperiodens utløp.

Forslag til vedtak: **1.** Styret foreslår at Generalforsamlingen vedtar at Styret kun skal gi samtykke til bruksoverlating ved søknader der vilkårene i vedtektene pkt 3.2 (b) er oppfylt.

Styret har gjennom årene hatt en streng praksis, og Styret har i all hovedsak fulgt prinsippet i vedtektene pkt 3.2 (b) i, ved søknader om bruksoverlating som ikke har vært begrunnet i vedtektene pkt 3.2 (b) iii, iv eller v. Det har imidlertid vært gjort unntak.

Forslag til vedtak:
Styret kan ikke samtykke til bruksoverlating ut over de tilfellene der aksjeeieren eller dennes nærstående ihht vedtektene pkt 3.2 (b) i har bodd i boligen/disponert næringslokalet i minst ett av de siste to årene, og bruksoverlatingen kan ikke løpe i mer enn tre år, med mindre søknaden begrunnes i pkt 3.2 (b) iii, iv eller v.

3. Bruksoverlating av næringslokalet som Stiftelsen Initiatives of Change Norge har bruksrett til.

Styret har avslått søknad om bruksoverlating av næringslokalet som Stiftelsen Initiatives of Change Norge har bruksrett til. Stiftelsen anmodet ved brev av 16.07.2025 Styret i AS Elisenbergveien 35 om å revurdere sitt standpunkt. Ved brev av 01.09.2025 meddelte Dalan advokatfirma DA på vegne av Styret Stiftelsen at Styret fastholder sitt vedtak om å nekte bruksoverlating. Styret ber generalforsamlingen om å fastholde styrets vedtak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fastholder Styrets avslag på søknad om bruksoverlating fra Stiftelsen Initiatives of Change. Stiftelsen oppfyller ikke vilkårene for utleie i inntil 3 år iht vedtektene pkt 3.2 (b) i. Uansett godkjennes ikke Barber Spesialisten som fremleietaker. Det vises til de begrunnelser styret tidligere har gitt.

4. Forslag til vedtak vedrørende bruksoverlating

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen avviser på dette tidspunkt forslagene styret har fremmet om praktisering av bruksoverlating og å ikke godkjenne Barberspesialiten som fremleietaker.*

Generalforsamlingen ber styret avvente en juridisk avklaring av vedtekter og lovverk som er tatt opp av aksjeeier Initiatives of Change Norge.

Inntil slik avklaring foreligger bes styret fortsette dialogen med partenes juridiske rådgivere og sørge for at generalforsamlingen holdes orientert.

Et forhastet vedtak uten en juridisk avklaring kan sette Elisenbergveien 35 AS i et økonomisk og juridisk erstatningsansvar som generalforsamlingen ikke ønsker.

FULLMAKT

Undertegnede aksjeeier i AS Elisenbergveien 35 gir i medhold av Vedtektenes pkt. 8.6 til Kaj Vigeland til å møte og stemme for meg i ekstraordinær generalforsamling i AS Elisenbergveien 35 som avholdes den 2025

Oslo 2025

.....
Underskrift gjengitt med blokkbokstaver

.....

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS ELISENBERGVEIEN 35 torsdag 04.12.2025 kl. 14:00 - På Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Kaj Vigeland ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Kaj Vigeland ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver Åse Jensen i ABBL ble foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Forvaltningsrådgiver Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Tilsammen var 25 enheter representert. Totalt antall aksjer som var representert på møtet: 1.980 aksjer, tilsammen 97% av aksjekapitalen var således representert. Fra ABBL møtte Åse Jensen og Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Øyvind Jaer ble foreslått til å medundertegne protokollen.

Vedtak:

Øyvind Jaer ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Lokalene med inngang fra Gimleveien

Etter ønske fra Jorulf Brøvig Silde, representant for Stiftelsen Initiatives of Change, så leste møteleder opp hele protokollteksten i innkallingen.

Vedtak:

Følgende ble vedtatt:

1. Generalforsamlingen vedtok at Styret kun skal gi samtykke til bruksoverlating ved søknader der vilkårene i vedtektene pkt 3.2 (b) er oppfylt.

Styret har gjennom årene hatt en streng praksis, og Styret har i all hovedsak fulgt prinsippet i vedtektene pkt 3.2 (b) i, ved søknader om bruksoverlating som ikke har vært begrunnet i vedtektene pkt 3.2 (b) iii, iv eller v. Det har imidlertid vært gjort unntak.

Styret kan ikke samtykke til bruksoverlating ut over de tilfellene der aksjeeieren eller dennes nærstående ihht vedtektene pkt 3.2 (b) i har bodd i boligen/disponert næringslokalet i minst ett av de siste to årene, og bruksoverlatingen kan ikke løpe i mer enn tre år, med mindre søknaden begrunnes i pkt 3.2 (b) iii, iv eller v.

Antall aksjer som stemte for styrets forslag: 1.840 aksjer
Antall aksjer som stemte mot styrets forslag: 140 aksjer

3. Bruksoverlating av næringslokalet som Stiftelsen Initiatives of Change Norge har bruksrett til.

Etter ønske fra Jorulf Brøvig Silde, representant for Stiftelsen Initiatives of Change, så leste møteleder opp hele protokollteksten i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen fastholder Styrets avslag på søknad om bruksoverlating fra Stiftelsen Initiatives of Change. Stiftelsen oppfyller ikke vilkårene for utleie i inntil 3 år iht vedtektene pkt 3.2 (b) i. Uansett godkjennes ikke Barber Spesialisten som fremleietaker. Det vises til de begrunnelser styret tidligere har gitt.

Antall aksjer som stemte for styrets forslag: 1.840 aksjer
Antall aksjer som stemte mot styrets forslag: 140 aksjer

4. Forslag til vedtak vedrørende bruksoverlating

Etter ønske fra Jorulf Brøvig Silde, representant for Stiftelsen Initiatives of Change, så leste møteleder opp hele protokollteksten i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen avviser på dette tidspunkt forslagene styret har fremmet om praktisering av bruksoverlating og å ikke godkjenne Barberspesialiten som fremleietaker.

Generalforsamlingen ber styret avvente en juridisk avklaring av vedtekter og lovverk som er tatt opp av aksjeeier Initiatives of Change Norge.

Inntil slik avklaring foreligger bes styret fortsette dialogen med partenes juridiske rådgivere og sørge for at generalforsamlingen holdes orientert.

Et forhastet vedtak uten en juridisk avklaring kan sette Elisenbergveien 35 AS i et økonomisk og juridisk erstatningsansvar som generalforsamlingen ikke ønsker.

Antall aksjer som stemte mot forslaget: 1.840 aksjer
Antall aksjer som stemte for forslaget: 140 aksjer

Møtet ble avsluttet kl 15:00. Stiftelsens representant takket for et godt ledet møte, med god informasjon fra begge parter.

Protokoll ekstraordinært møte for AS ELISENBERGVEIEN 35

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kaj Vigeland (sign.)	22.12.2025
Protokollvitne	Øyvind Jaer (sign.)	23.12.2025

VEDTEKTER

FOR

AS ELISENBERGVEIEN 35

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. september 2008

Endret på generalforsamling 10. april 2014 og 8. mai 2023

Sist endret 4. juni 2025

1. Innledende bestemmelser

1.1. Selskapets firma og formål

(a) Selskapets navn er AS Elisenbergveien 35. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

(b) Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig/næringslokale i selskapets eiendom, samt forestå den løpende forvaltningen av Elisenbergveien 35 i Oslo for regning av selskapets aksjonærer.

1.2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

(a) Selskapets aksjekapital er kr 203.500,-, fordelt på 2.035 aksjer á kr 100, fullt innbetalt og pålydende navn.

(b) Både fysiske personer (enkeltpersoner) og juridiske personer kan være aksjeeiere i selskapet. Juridiske personer kan likevel bare være

eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt enhet.

2.2 Sameie i aksjer

(a) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, eller som bruker eller skal bruke næringslokalet, kan bli sameier i aksjer.

(b) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Eierskifte

(a) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(b) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.

(c) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning regnes som gitt.

(d) Erververen har ikke rett til å bruke boligen/næringslokalet før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

(e) Erververen skal få utlevert et eksemplar av selvskaptes vedtekter. Erververen forplikter seg til å sette seg inn vedtektene.

3. Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

(a) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig/et næringslokale i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(b) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn til boligformål uten styrets samtykke.

(c) Aksjeeieren kan ikke benytte næringslokalene til annet enn til næringslokale uten styrets samtykke.

(d) Aksjeeieren skal behandle boligen/næringslokalet, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen/næringslokalet og

fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(e) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen/næringslokalet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(f) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Overlating av bruk til andre

(a) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen/næringslokalet til andre.

(b) Aksjeeierne kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen/næringslokalene dersom:

i aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen/registrert partner, har bodd i boligen/disponert næringslokalene i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen/næringslokalet for opp til tre år.

ii aksjeeieren er en juridisk person.

iii aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

iv et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle/registrert partner eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen/registrerte partner.

v det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(c) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(d) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(e) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(f) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(g) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(a) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen/næringslokalet, og andre rom og annet areal som hører boligen/næringslokalet til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utføre nødvendige reparasjoner og utskiftninger, av slikt som éntredør, vinduer, elektrisk opplegg, vann-, varme- og sanitærutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige flater med karmer.

(b) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(c) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles-hovedledning.

(d) Aksjeeieren skal rense sluk på balkonger og terrasser.

(e) Aksjeeieren skal holde boligen/næringslokalet fri for insekter og skadedyr.

(f) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(g) Oppdager aksjeeieren skade i boligen/næringslokalet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(h) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jer. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(i) Ny eier av aksje(r) har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjonær.

(j) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret foreta utskifting av vinduer og éntredør til boligen/næringslokalet, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Arbeidet skal ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt godkjenning. Tiltak som ikke er godkjent av styret vil uten annen begrunnelse måtte tilbakeføres for aksjonærens regning.

(k) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret foreta inngrep eller forandringer i felles rør, ledninger, kanaler, pipeløp, calling- og døråpnersystemet, ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsanlegg (radiatorer) som er i boligene/næringslokalene eller går gjennom disse.

(l) Bruk av vaskemaskin i fellesvaskeri til kommersielt bruk er forbudt uten avtale med styret.

(m) Kostnaden for bruk av vaskemaskin i fellesvaskeri skal dekkes av brukerne etter avtale med styret.

4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(a) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne, se punktet 4.1. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet og som følger av mislighold fra en annen aksjeeier står selskapet ansvarlig for å utbedre.

(b) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsanlegg (frem til selve radiatoren) som går gjennom boligen/næringslokalet, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/næringslokalet dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(c) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører på gateplan (hovedinngangsdører), felles gang- og branndører og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(d) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen/næringslokalet slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen/næringslokalet.

(e) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.

(f) Styret kan ansette vaktmester/vedlikeholdsperson eller engasjere eget firma til å ta seg av de oppgaver nevnt under dette punkt. Det kan utarbeides instruks for slike oppgaver.

4.3 Bygningsmessige arbeider

(a) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(b) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes bland annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene jfr. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen/næringslokalet etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(a) Felleskostnadene betales forskuddsvis innen den 15. i hver måned.

(b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

(a) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer med fritt antall varamedlemmer.

(b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(c) Styret med varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder blant sine medlemmer.

(d) Generalforsamlingen velger en valgkomité som fungerer frem til neste valg og legger fram forslag til valg av nytt styre og valgkomité.

7.2 Styrets oppgaver

(a) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(b) Styret kan fremsette forslag om endring i andel felleskostnader, som skal forelegges generalforsamlingen til godkjennelse.

(c) Styret kan ansette (og si opp) forretningsfører, regnskapsfører eller andre til å bistå med den daglige driften.

(d) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(e) Styreleder, eller den som gis fullmakt, skal føre protokoll (referat) over styresaker og denne skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av styremedlemmene.

7.4 Representasjons og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller alternativt to styremedlemmer i fellesskap, representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(b) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor elle aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et

bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3 Innkalling til generalforsamling

(a) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(b) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(c) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkallig dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret.

(b) Godkjenning av årsregnskap.

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

(d) Fastsetting av godtgjørelse til styret.

(e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, som skal undertegnes av minst to av de fremmøtte aksjeeierne.

8.6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje teller en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

(a) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(b) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(c) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

(a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående av medlemmet som må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(b) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring

10.1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtaksendring

(a) Vedtektene trer i kraft straks etter vedtak av generalforsamlingen.

(b) Punkt 2.1 (b) i vedtektene om juridiske personers rett til å eie aksjer i selskapet har ikke tilbakevirkende kraft.

(c) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene.

(d) Samtidig oppheves vedtekter vedtatt 2. juni 2004.

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.3003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i §13-5.

10.3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Vedtatt generalforsamling 12/5 - 1992.

HUSORDEN FOR ELISENBERGVEIEN 35

1. Alminnelige bestemmelser

I henhold til gjeldende leiekontrakter mellom leieboerne og Selskapet plikter leieboerne å respektere den til enhver tid gjeldende husorden. Denne husorden erstatter den opprinnelige husorden fra 1933. Som husordensregel gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven.
Leieboerne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand eller leier ved fremleie. Fremleie må godkjennes av Styret.
Leieboerne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes.
Naboene bør varsles om selskapelighet utover kl. 23.00.
Musikk- eller sangundervisning tillates kun etter Styrets samtykke. Ved bruk av musikk-instrumenter og stereo-anlegg/ radioer må hensyn taes til naboene slik at unødig sjenanse unngåes.
Lek må ikke forekomme i kjellere eller oppganger.

2.Leilighetene

Forandringer av opplegg for vann, kloakk, radiatorer, elektrisitet, ringeklokker (med gammelt anvisning-system) og calling er ikke tillatt uten at Styret på forhånd har godkjent forandringene. Inngrep i ringeklokke/calling-systemet ved reparasjon skal godkjennes av Styret og berørte naboer skal varsles.
Ved fraflytting skal Styret kunne inspisere leiligheten og eventuelt gi leieren pålegg om å rette på mangler. Reparasjon av skader som er oppstått på trappeganger og andre felles-areal under ut og inn-flytting skal betales av leier. Den som flytter har ansvaret for at inngangsdørene blir låst når flyttingen er avsluttet.
Styret har adgang til leilighetene for besiktigelse ved f. eks taksering eller annen kontroll.
Leieboerne er økonomisk ansvarlige for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

3. Lufting

Overdreven lufting i den kalde årstiden medfører varmetap og må unngås.
Vinduer og brannballkonger må ikke benyttes til lufting eller banking av tepper, sengetøy etc.

4. Gårdsplassen

Gårdsplassen skal holdes ryddig, og materiell i forbindelse med oppussing må fjernes omgående eller plasseres på et sted som er anvist av Vaktmester eller Styret.
Ved teppebanking må det taes hensyn til vask som henger til tørk.

5. Søppel

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Søpplerommet er ingen lagerplass.

6. Vask av tøy 2

Maskinene i vaske-kjelleren kan benyttes mellom kl. 8.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 8.00 og 17.00 på lørdager og dager før helligdager. Maskinene må ikke benyttes søndager og helligdager. Reglene for bruk av vaskekjelleren må følges.
Bruk av maskiner i baderummene i leilighetene bør følge samme regler som ovenfor.
Maskinene må plasseres slik at unødig støy under bruk unngåes.

7. Kjellerne

Disse må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjellergangene uten Styrets tillatelse blir fjernet.
Om sommeren skal kjellerne utluftes grundig. Vinduer skal holdes lukket om vinteren.
Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. Bruk av bart lys er forbudt. Alle kjellerdører holdes låst.

8. Felles-arealene

Sykler, bilhjul og annet må ikke hensettes i gangene eller på trappeavsatser i hoved-trapp og bak-trapp. Bare barnevogner kan settes i hovedinngangene.
Alle leieboere har ansvar for at inngangsdørene er forsvarlig låst. Feil med dørene eller låsene må snarest meldes til Styret.

9. Husdyr

Husdyr kan ikke holdes uten Styrets skriftlige tillatelse.

10. Mating av fugler

Dette tillates ikke på grunn av rotteplagen.

11. Bad, W.C. og sentralvarmeanlegg

Disse installasjoner må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Sløsing med vann bør ikke forekomme. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av leieboerne.
Kun typegodkjente husholdningsmaskiner tillates tilkoplet, men bare til kaldtvannsledningen. Vannskader som oppstår ved bruk av husholdningsmaskiner, må dekkes av leieboerne.

12. Bruk av peisene

For å unngå unødig røkdannelse må bare tørr ved brennes. Under opptenning må det brukes rikelig med papir slik at røk-temperaturen blir høy og derved bidrar til god trekk i pipen. Når peisen ikke benyttes, må spjeldet være lukket. Derved sikres god trekk i pipen og røk-nedslag i leiligheten vil hindres.

13. Klager fra leieboerne sendes skriftlig til Styret


Balders gate
Frederik Stangs gate
Amtmann Fundsplass
Løvenskiolds gate
Bachkes gate
Elisenbergveien
Gimleveien
Eckersbergs gate
Odins gate
Fältzners gate

Innmeldelse
10 Tegninger

VB Nr. 1346 1932 Oslo

9

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 35 Kleivenbergveien

JN 2583 1932 B.

Innlevert 25 juli 1932. Attestert 23/2 33

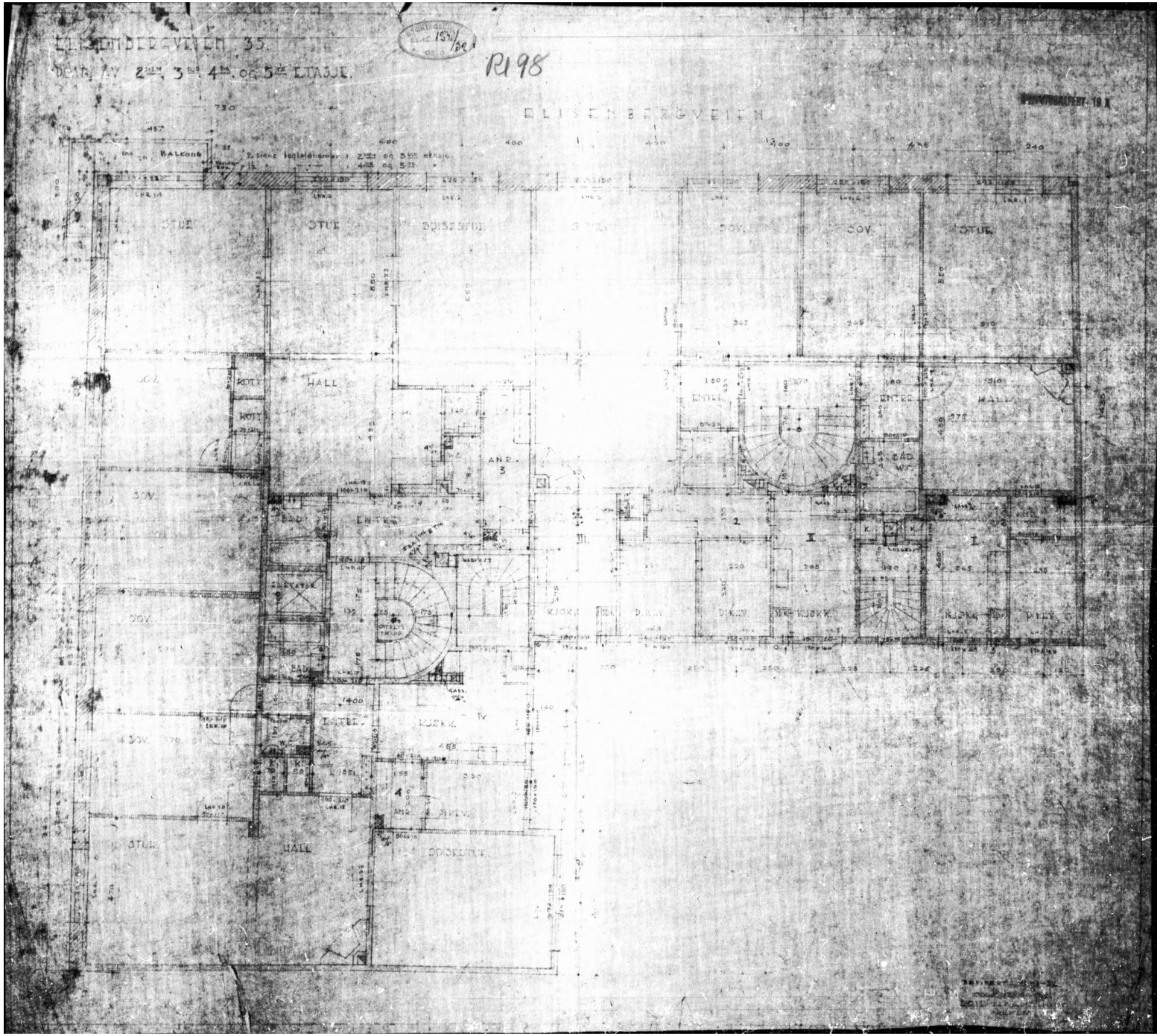
Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26/7-32

Opmålingssjefen jf. nr. 656
Mott 27 JUL. 1932

Reg. sjefen i
30. JUL. 1932

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 27 juli 1932.


ELISENBERGVEIEN 35.
R198
ELISENBERGVEIEN
STUE
HALL
SOV.
KJØKK
BAD
WC
ENTRE
BALKONG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

RK Teknikk i Gusum AB v/repr. Forenede økonomer
Postboks 4303 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 02 JUNI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208505-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELISENBERGVEIEN 35	Eiendom:	212/265/0/0
Tiltakshaver:	AS Elisenbergveien 35 v/Erik Dessen	Adresse:	Elisenbergveien 35 A, 0265 OSLO
Søker:	Guro Andenæs AS	Adresse:	PB. 1889 Vika, 0124 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

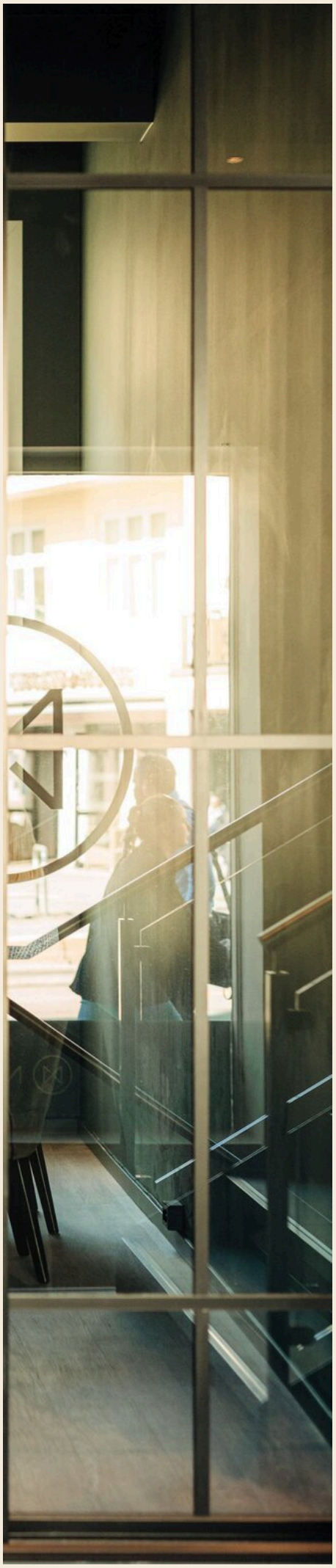
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0547/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elisenbergveien 35A 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 265 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: