

Elisenbergveien 12



Velkommen til

Elisenbergveien 12



Salgsoppgaven produsert 13. april 2025

Frogner

Ettertraktet, klassisk 4-roms med solrik balkong - Over 3,1 m takhøyde - Rosett/Stukkatur - Gjennomgående - Rolig - Peis

Prisantydning	16 579 000,-
Omkostninger	415 820,-
Totalpris	16 994 820,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 748,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	169 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no
Megler 2	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no




CHANEL



Kort fortalt

Nordvik Bygdøy Allé har gleden av å presentere denne gjennomgående 4-roms leiligheten i Elisenbergveien 12. Her flytter du til en ærverdig og klassisk bygård med en av Oslos mest etterspurte og rolige beliggenheter. I perioden 2017/18 ble det blant annet lagt nytt 1-stavs parkett gulv, overflater ble malt og tapetsert samt kjøkkenet fikk en oppgradering. Boligen fremstår svært velholdt og gjennomført. Planløsningen er godt utnyttet og boligen oppleves romslig. De store vindusflatene bidrar til flotte innvendig lysforhold.

- Sørvendt solrik balkong med utgang fra spisestuen
- Alle soverommene vender mot lukket bakgård
- Over 30 m^2 eksternt bodareal
- Gjennomgående planløsning
- Takhøyde målt til 3,12 meter
- Peis på kjøkken og i stue
- Flotte klassiske detaljer

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	30 kvm
BRA-b:	4 kvm
Totalt BRA:	169 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang, Tre soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod i trappegangen
BRA-b: 4 kvm. Balkong
Total BRA: 142 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 18 kvm. To boder på 9 kvm hver i kjeller
Total BRA: 18 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod på loft
Total BRA: 9 kvm.



- Boligen dispinerer total fire boder på over 30 kvm til sammen -


BALKONGBELASTNING
MAX 600 KG / 6 PERSONER




TOM FORD




















CHAMPAGNE












LOUIS VUITTO
DIOR









Elisenbergveien 12

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	24 min 🚶 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	17 min 🚶 1.5 km

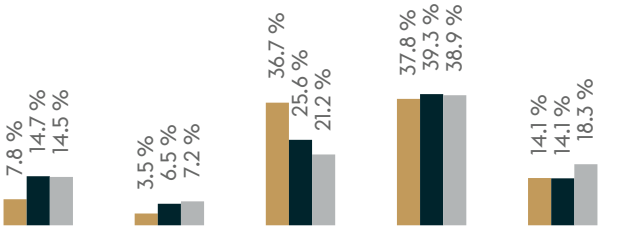
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 🚶 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min 🚶 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 3.6 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	5 min 🚶 0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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 85/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	14 min
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

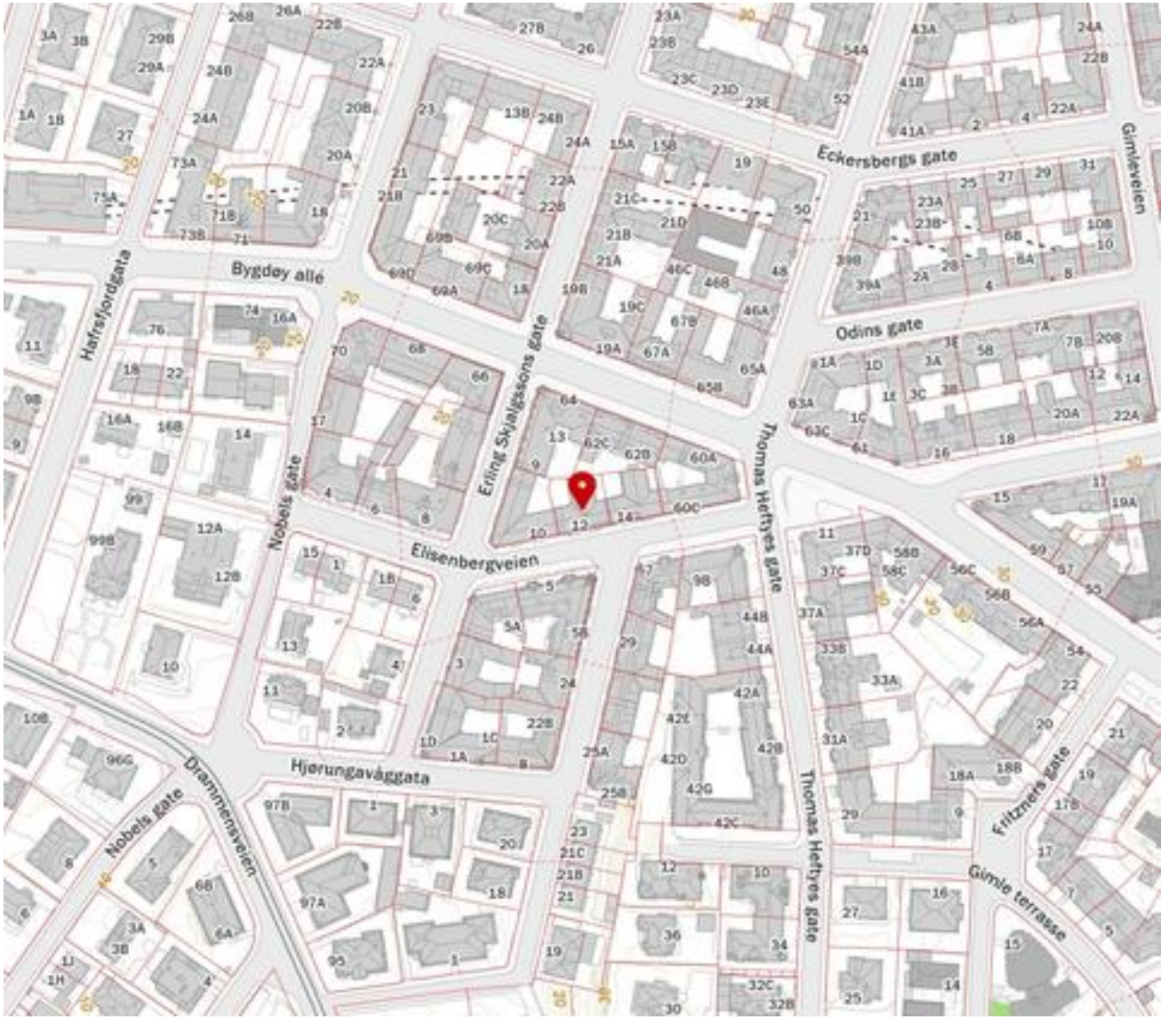
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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 2025

Informasjon

Elisenbergveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0169/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Elisenbergveien 12, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 253, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Celine Fløtli Fausko

Kjøpesum og omkostninger
16 579 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
414 470,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
415 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
428 520,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 994 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 007 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 30 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 169 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang, Tre soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod i trappegangen
BRA-b: 4 kvm. Balkong
Total BRA: 142 kvm.
Underetasje:
BRA-e: 18 kvm. To boder på 9 kvm hver i kjeller
Total BRA: 18 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod på loft
Total BRA: 9 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Begge oppholdsrommene og balkongen er sørvendt, og det er godt med naturlig lys.

Innhold

Boligen inneholder baderom, entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, og tre soverom.

Standard

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:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking (Bad, 4, etg.)

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

Til info er det ikke lagt gulv under kjøkkeninnredningen. Dette er normal praksis, og anbefalt når det legges parkett. I tillegg er gulvet solblekket i stuen. Dette er delvis / helt dekket av gulvteppe. Dette anses som normal bruksslitasje.

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: 6.200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
- El-bil : 2.090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Badet ble pusset opp i 2009 av tidligere eier (i følge salgsannonsen). Baderomsmøbler byttet i 2017 (servant, servantskap, speilskap), samt fjernet noen eldre hyller / knagger.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice as - Tak rehabilitering ferdigstilt våren 2023. Inkluderte: montere mønebånd under mønestein, vask og impregnering av takstein, reparasjon av piper. I regi av sameiet. Solid Eiendom - Tetting av alle hull i kjellergulvet (Ink. kjellerboder). Arbeid utført august 2023. I regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei Eventuell kommentar: Vet ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk AS - Utbedring av spillvannsledningen i kjeller. Arbeid utført mars 2022. I regi av sameiet. Bislet Rør AS - Montert vannmåler på sameiets hoved vanninntak i kjeller 30.03.23. I regi av sameiet.

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.?
- Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja
- Har arbeidet blitt godkjent?: Nei
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo (seksjon 8) har utbygd deler av loftet. Deler av arbeid er ikke godkjent, pågående sak mellom sameiet og seksjon eier. I regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst & Vindu Spesialisten AS: Nye inngangs- og bakdører til alle seksjoner, samt loft- og kjellerdør ble byttet i slutten av 2020. I regi av sameiet. Norsk Brannvern AS: Felles brannvarslingsanlegg (Kablet Elotec brannvarslingsanlegg) installert i november 2018. Montert om fra vasler til sokkelsirene ved inngangsdør i 2024. I regi av sameiet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i flis ved inngangsdør terskel på badet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Oslo kommune Brann- og redningsetaten: Fyringsforbud etter sotbrann / røyknedslag den 15.03.25. Tilsyn ble gjennomført 03.04.25, på tilsyn ble begge ildsteder i leiligheten funnet i orden og godkjent. Tilsynsrapport: "Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget". I regi av sameiet.

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)
Vet ikke, men eldre bygård.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Eldre vinduer og terrasse dør i leiligheten.

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

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.
Ja. Rottebekjempelse i bakgårder og kjellere sammen med naboer i E10, E14 og BA64. Rentokil AS som har hatt oppfølgingen. Solid Eiendom tettet hull i kjellergulv og boder august 2023. I regi av sameiet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. If bygningsjekk for sameiet gjennomført av Anticimex AS i mai 2024. I regi av sameiet.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilastandsrapport gjennomført i forbindelse med salg 2025.

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?
Ja. Mottok nabovarsel 24.12.24; Byggeplaner Elisenbergveien 10, 0265 Oslo (gårdsnr. 212, bruksnr. 251).

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. 2013 - pågående: Rettssak mellom sameiet og seksjon 8. Oslo tingrett: Det tas sikte på domsavsigelse en gang i første del av april. I regi av sameiet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Utfall av rettssak mellom sameiet og seksjon 8 kan ha en påvirkning.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern. Baktrapp i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Disse hvitevarene medfølger:
Integrert - Siemens komfyr, Siemens induksjonstopp, kombinert varmluftsovn/mikrobølgeovn, samt Electrolux vaskemaskin på bad. Samsung kjøleskap / fryser, Bosch oppvaskmaskin, Simens tørketrommel.

- Taklamper / lysekroner medfølger ikke.
- Gardiner, liftgardinene samt gardinstenger medfølger ikke.

Nåværende eier kan være interessert å selge / inkludere noe av inventere etter avtale.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

- 2025 (per 26.03.25): 4 034 kWh - 6 477 kr
- 2024: 10602 kWh-15.685kr
- 2023: 6209 kWh-11.302kr
- 2022: 7491 kWh-16.117kr

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 748,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Generelt vedlikehold og strøm i fellesarealer
- Trappevask av hovedtrappen
- Kommunaleavgifter
- Internett
- Drift

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Eiendomsskatt.
- Innboforsikring.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 16 224,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Om boligen blir kjøpt til prisantydning kan det forventes å betale ca. 16.224,- i eiendomsskatt. For en mer nøyaktig beregning basert på den spesifikke situasjon, kan du bruke Oslo kommunes eiendomsskattkalkulator.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 949 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 070 599,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV igjennom Telia, inkluderes i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Elisenbergveien 12, orgnr. 983081991

Om sameiet

Sameiet Elisenbergveien 12 består av 8 seksjoner, hvorav syv seksjoner er regulert til boligformål, og én seksjon (seksjon nr. 2) er regulert til næring.

Noe info fra nåværende eier:
Følgende er utført i regi av sameiet:
- Det har vært fyringsforbud, men det har vært tilsyn og utbedringer er gjort. Fyringsforbudet er opphevet.

- Internkontrollrapport HMS runde, desember 2024 - Sameiet
- Det ble gjort en If bygningsjekk (inspeksjonsforetak: Anticmex AS) for sameiet mai 2024.
- Årskontroll rapport - brannalarmanlegg og slokkere 2024, norsk brannvesen.
- Solid eiendomsservice utførte div rehabilitering av tak i 2023 - med 5 års garanti på arbeid utført. Egenkapital på 30 000,- per seksjon.
- Solid Eiendom tettet alle hull i gulvet i kjeller og boder. Arbeidet ble gjennomført i august 2023. Tiltaket ble godkjent av Rentokil. (Rottebekjempelse i bakgårder og kjellere sammen med naboer i E10, E14 og BA64. Rentokil AS som har hatt oppfølging.)
- TT-Teknikk AS - Utbedring av spillvannsledningen i kjeller. Arbeid utført mars 2022.

Det gjøres oppmerksom på at det har pågått en rettslig tvist mellom sameiet og en seksjonseier vedrørende påstått urettmessig bruk / utbygging av bolig / fellesarealer. Retten ga ikke sameiet medhold i saken, og sameiet er dømt til å betale seksjonseierens saksomkostninger.
I følge dialog med styreleder i sameiet per 07.08.2025 har sameiet, med flertall, valgt å anke deler av saken videre. Lagmannsretten har antydet at saken vil bli behandlet i august 2026. For delene av saken som ikke er anket, har sameiet betalt inn saksomkostningene som er påløpt så langt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 142 160,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig utbedringer av gulv i kjeller.

Komplett budsjett og regnskap er vedlegg i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lagt frem / presentert budsjett for 2025.

Hva skjer i sameiet / borettslaget:
I avvent av utfallet av dommen er det generelt lite på prioriteringslisten for sameiet grunnet lav likviditet og ikke godt oppmøte på dugnad.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesareal, skal umiddelbart fjernes.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 956648

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 474 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Bebyggelse

5-roms eierseksjon i klassisk bygård med 4 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Skoler og barnehager

Ruseløkka

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 6.6.1898. 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, med en seksjon som næring. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Elisenbergveien 10 - Etablering av altan
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551456

Elisenbergveien 10 - Endring i bærekonstruksjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202104702

Elisenbergveien 10 - Bruksendring av loft til bolig, installasjon av heis og fasadeendringer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551520

Elisenbergveien 7 - Bruksendring av forretningslokale i 1. etasje til bolig og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550529

Tostrups gate 29 - Reparasjon av avløpsrør i brannskille - Allerede utført tiltak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456558

Erling Skjalgssons gate 5 B - Innvendig rehabilitering av etasjeskiller etter brann
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202463201

Elisenbergveien 6 - Utskifting av heis
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315211

Bygdøy allé 68 - Utskifting av heis - Løpenummer 1562
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107606

Erling Skjalgssons gate 4 - Omgjøring av hundegård til sykkelbod
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201214079

Bygdøy allé 63 A - Odins gate 1 B-C - Rehabilitering, fasadeendring, påbygg og ombygging av bygård
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306516

Bygdøy Allé 63 C - Montering av markiser - Bond Street Collection
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201701807

Bygdøy allé 63 C - Utvidelse av restaurantlokale, uteservering og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202312526

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering - Elisenbergløkken
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114191

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302013
For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/253/7:
11.03.1897 - Dokumentnr: 900618 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:253
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1974 - Dokumentnr: 520278 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1981 - Dokumentnr: 505882 - Erklæring/avtale
Tillegg til seksjonering: Endring vedr. boder
Gjelder denne registerenheten med flere
12.11.1974 - Dokumentnr: 520278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 204/1622
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

15.06.1981 - Dokumentnr: 505882 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 204/1622
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Registrert som heftelse i stedet for grunndata
Rettet etter tingl. §18
13.12.2024. Arkivref. 24/38490-4

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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. 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.

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. 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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 134 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 227 798,- 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 13. april 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Megler

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Megler 2

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Elisenbergveien 12

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ELISENBERGVEIEN 12, 0265 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 257 Seksjon: 7
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	27/03/2025
Utskriftsdato:	04/04/2025
Oppdragsnummer:	97528
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

5- roms eierseksjon i klassisk bygård med 4 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i 2017/18:

- Satt inn øy med benkeplate, byttet benkeplate på eksisterende kjøkken, bygget ned kjøkkenbenk under vindu til sittebenk, samt byttet ut oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Det er lagt nye gulv.
- Innvendige overflater er oppgradert.

Entredører ble byttet i 2020 i regi av sameiet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Celine Flørli Fausko
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Celine Flørli Fausko , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 257 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	204 / 1 622
Hjemmelshaver:	Celine Flørli Fausko
Adresse:	Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	27/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1896

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	135	135	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	135	135	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang, Tre soverom	Ekstern bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	18	0	0
4. etasje	135	3	0	4
Loft	0	9	0	0
Sum bolig:	135	30	0	4
Sum BRA:	165			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang, Tre soverom	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Begge kjellerboder er ca. 9 kvm og har en takhøyde målt på et tilfeldig punkt på 3,68 m. Loftsboden har et gulvareal (GUA) på ca. 10 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern. Baktrapp i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Doble vinduer med enkle glass fra byggeåret.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet entredør med med glassfelt.
Entredør til baktrappen.
Begge dører er lyd- og brannklassifisert.

Dørene ble skitfet i regi av sameiet i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale profilerte malte dører.
Tofløyet dør mellom stuer, entre og spisestue, samt entre og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt da dørene er noe ujusterte.
Dørene er i klassisk mønster og har historisk verdi.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjøkken og hovedsoverom.

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

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, spisestue, hovedsoverom og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i spisestuen, 35 mm i stuen og 20 mm i soverom 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

I dette tilfellet er del av stuen noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestuen, ca. 4 m². Tremmer i tre på betongdekke.
Rekkverk i smijern med håndløper i tre.

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

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stuer, kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering:
Pipen på kjøkkenet er for tiden ute av drift etter pipebrann. Denne skal utbedres i regi av sameiet, og problemstillingen er derfor ikke hensyntatt i vurderingen.

TG: 1

Tyder

Ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt peis i kjøkkenet. Innsats med glassdører. Nisje til ved under innsatsen.
Stålplate på gulv foran peisen.
Vedkamin i stuen. Flislagt på toppen av kaminen.
Ildfast plate på gulvet foran kaminen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2008, montert over badehimlingen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over badehimlingen.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i soverom 3.
Elektrisk avtrekksvifte i badehimlingen.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, jordfeilbryter og enkelte automatsikringer, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for de arbeidene som er utført etter 1999.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap.
Benkeplater i granitt. To kummer i porselen.
Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Kjøkkenøy med tilsvarende beskrivelse.

Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Heldekkende teppe i soverom 4. Enstavs bred parkett i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet i spisestuen. Malt panel i gangen og de to indre soverommene. Malt panel og malte plater i entreen. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i spisestuen, stuen og hovedsoverommet.
Stukkatur i entreen.
Malt panel i gangen og 2 indre soverom.
Sparklet og malte plater på øvrige overflater.

Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygde originale skap i gangen.
Garderobeinnredning i soverom 4.
Nisje i veggen i soverom 3.
Garderobeskap i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet ble i følge forrige salgsoppgave pusset opp i 2009.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

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

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

Det er sprekk i en flis ved terskelen. Forholdet er av estetisk karakter. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fausko, Celine Flørli	9578-5999-4-3500305	2025-04-13 14:02:27

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
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Celine Flørli Fausko

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2018

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
Polisenummer: 11593622
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2009 av tidligere eier (i følge salgsannonsen). Baderomsmøbler byttet i 2017 (servant, servantskap, speilskap), samt fjernet noen eldre hyller / knagger.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice as - Tak rehabilitering ferdigstilt våren 2023. Inkluderte: montere mønebånd under mønestein, vask og impregnering av takstein, reparasjon av piper. I regi av sameiet. Solid Eiendom - Tetting av alle hull i kjellergulvet (Ink. kjellerboder). Arbeid utført august 2023. I regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk AS - Utbedring av spillvannsledningen i kjeller. Arbeid utført mars 2022. I regi av sameiet. Bislet Rør AS - Montert vannmåler på sameiets hoved vanninntak i kjeller 30.03.23. I regi av sameiet.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo (seksjon 8) har utbygd deler av loftet. Deler av arbeid er ikke godkjent, pågående sak mellom sameiet og seksjon eier. I regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst & Vindu Spesialisten AS: Nye inngangs- og bakdører til alle seksjoner, samt loft- og kjellerdør ble byttet i slutten av 2020. I regi av sameiet. Norsk Brannvern AS: Felles brannvarslingsanlegg (Kablet Elotec brannvarslingsanlegg) installert i november 2018. Montert om fra vasler til sokkelsirene ved inngangsdør i 2024. I regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i flis ved inngangsdør terskel på badet.

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

Beskriv: Oslo kommune Brann- og redningsetaten: Fyringsforbud etter sotbrann / røyknedslag i sameiets pipe den 15.03.25. Tilsyn ble gjennomført 03.04.25, på tilsyn ble begge ildsteder i leiligheten funnet i orden og godkjent. Fyringsforbudet har også blitt opphevet. I regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, men eldre bygård

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

Beskriv: Eldre vinduer og terrasse dør i leiligheten.

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?
Ja

Beskriv: Eldre bygård.

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

Eventuell kommentar: Ikke tilhørende denne seksjonen.

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.
Ja

Beskriv: Rottebekjempelse i bakgårder og kjellere sammen med naboer i E10, E14 og BÅ64. Rentokil AS som har hatt oppfølgingen. Solid Eiendom tettet hull i kjellergulv og boder august 2023. I regi av sameiet.

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?
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: If bygningsjekk for sameiet gjennomført av Anticimex AS i mai 2024. I regi av sameiet.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilastandsrapport gjennomført i forbindelse med salg 2025.

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?
Ja

Beskriv: Mottok nabovarsel 24.12.24; Byggeplaner Elisenbergveien 10, 0265 Oslo (gårdsnr. 212, bruksnr. 251).

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?
Ja

Beskriv: 2013 - pågående: Rettssak mellom sameiet og seksjon 8. Oslo tingrett: Det tas sikte på domsavsigelse en gang i første del av april. I regi av sameiet.

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?
Ja

Beskriv: Utfall av rettssak mellom sameiet og seksjon 8 kan ha en påvirkning.

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: 13-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fausko, Celine Flørli	2025-04-13

Identifikasjon

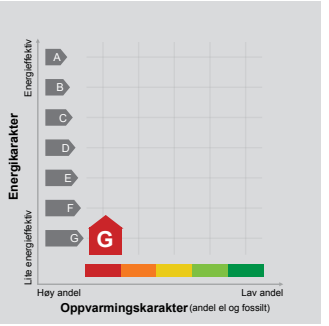
bankID Fausko, Celine Flørli

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elisenbergveien 12
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498098
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-97758
Dato	26.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 101 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 101 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Håkon Hovland
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: h.hovland@nordvikbolig.no

8405816 4502/7 27.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Boligselskap: 4502, Sameiet Elisenbergveien 12
Organisasjonsnr: 983.081.991
Eier: Celine Flørli Fausko
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Elisenbergveien 12, 0265 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 956648.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.748,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.103,-	0,-	0,-	41.481,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Karoline Helgeby, tlf: 22 86 56 82, e-post: karoline.helgeby@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Tor Kirkenær, e-post: tor.kir@hotmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Elisenbergveien 12
0265 Oslo
Org.nr. 983 081 991

Referat fra årsmøte 25.04.2024 kl. 18:00 hos Tor Kirkenær

1. Godkjenning, registrering av stemmeberettigede, eventuelle fullmakter.
   Årsmøtet ble åpnet av Tor Kirkenær. Fremmøtte seksjonseiere var Finn Larsen (seksjon 1), Tor Kirkenær (seksjon 3), Ståle Schjærven (seksjon 5), Jak Hestnes (seksjon 6) og Celine Fausko (seksjon 7). Harry Kristoffersen (seksjon 4) hadde gitt fullmakt til styreleder. Til sammen var 6 seksjoner tilstede eller hadde gitt fullmakt.

2. Godkjenning av innkallingen og saksliste.
   Innkalling og saksliste ble godkjent.

3. Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive referatet.
   Tor Kirkenær ble valgt til møteleder.
   Jak Hestnes ble valgt til referent.
   Tor Kirkenær og Ståle Schjærven ble valgt til å underskrive referatet.

4. Godkjennelse av sameiets årsregnskap for 2023
   Utsendt resultatregnskap for 2023 og balanse pr.31.12.2023 ble godkjent. Styret bemerket at sameiet hadde høye vedlikeholdskostnader i 2023, og en stor del av kostnaden relaterte seg til renovasjon av gulv i kjeller.

   Godkjennelse av budsjett for 2024
   Utsendt budsjettet for 2024 og honorar til styreformann ble godkjent iht. innkalling.

5. Styrets årsberetning for 2023
   Styrets årsberetning for 2023 ble godkjent.

6. Status driftsåret 2023
   Utsendt statusrapport for 2023 ble godkjent. Det ble bemerket at seksjon 1 og seksjon 5 hadde fått nye leietakere. Seksjon 2 (næringseiendom) står for tiden uten leietaker.

7. Husordensregler
   Årsmøtet godkjente et forslag mottatt fra Tor Kirkenær om merking (se nedenfor). Forslaget ble godkjent med 4 stemmer for og 1 stemme imot.

   Felles merking
   Forslag: Ringeklokke, postkasseskilt og inngangsdør merkes tydelig med beboer(re)s navn.
   Begrunnelse: Merkingen av nevnte steder skal ikke vise sameiet som en utleieenhet og det fremstår som lite profesjonelt. I tillegg skal merkingen gi informasjon til leverandører av mat, pakker, post mm slik at ikke øvrige beboere blir forstyrret med forespørsler om hvor mottaker bor.

   Styret har behandlet saken og stemmer for merking som angitt under. Merking er også omtalt i vedtektenes §5.3.

   Ringeklokke: Sort skilt med hvit tekst i store bokstaver. Størrelse: 6,7cmX1,4cmX0,1cm
   Postkasseskilt: Hvit skilt med sort tekst i store bokstaver. Størrelse: 9cmX6cmX0,1cm
   Dørskilt: Messing, krom eller plast skilt med bokstaver i store bokstaver. Størrelse: ca 15cmX5cmX0,1cm

   Endring i Husordensreglene gjøres ved å lage en ny §8.

8. Forslag til styret.
   To forslag hadde blitt fremmet av Jak Hestnes til styret, ref. innkalling. Disse ble drøftet av årsmøtet og tatt til etterretning.

9. Valg av styre
Styret ble valgt som følger:
Styreformann: Tor Kirkenær
Styremedlem: Ståle Schjærven
Styremedlem: Finn Larsen

Sign.:

Tor Kirkenær

Ståle Schjærven

BUDSJETT 2024 for Sameiet Elisenbergveien 12 **Vedlegg 2**

	Hittil i år pr 21.03.2024	2023	2024
	Virkelig	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:	-	-	-
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	155 100	564 528	620 400
ANDRE INNTEKTER	-	11 463	12 000
SUM INNTEKTER	**155 100**	**575 991**	**632 400**
DRIFTSKOSTNADER:	-	-	-
PERSONALKOSTNADER	-	- 5 640	- 5 700
STYREHONORAR	-	- 40 000	- 40 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 30 676	- 29 133	- 31 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 1 819	- 38 259	- 300 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-	- 357 466	- 50 000
FORSIKRINGER	- 45 952	- 91 046	- 100 000
KOMMUNALE AVGIFTER	- 26 891	- 98 541	- 108 000
ENERGI / FYRING	- 5 112	- 11 324	- 11 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 27 024	- 25 972	- 27 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 18 772	- 25 519	- 30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 156 246**	**- 722 899**	**- 702 700**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**- 1 146**	**- 146 909**	**- 70 300**
DRIFTSRESULTAT:	**- 1 146**	**- 146 909**	**- 70 300**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	-	-	-
FINANSINNTEKTER	-	4 749	3 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-**	**4 749**	**3 000**
RESULTAT	**- 1 146**	**- 142 160**	**- 67 300**

Egenkapital pr 01.01.2024	**157 165**
Budsjettert egenkapital 31.12.2024	**89 865**

Felleskostnad	46 200		554 400
Felleskostnad	5 500		66 000
			620 400

VEDTEKTER
for
Sameiet Elisenbergveien 12
Vedtatt i ordinært årsmøte 15. april 2021

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elisenbergveien 12.
Sameiets medlemmer er innehavere av ideelle andeler (seksjoner) av Elisenbergveien 12 i Oslo. Seksjonene er følgende:

Seksjon 1	158kvm
Seksjon 2	201kvm
Seksjon 3	204kvm
Seksjon 4	217kvm
Seksjon 5	204kvm
Seksjon 6	217kvm
Seksjon 7	204kvm
Seksjon 8	217kvm

Disse arealangivelsene er hentet fra tidligere vedtekter uten at de har vært gjenstand for noen spesiell vurdering eller kontroll. Sameiets årsmøte bekrefter at det er aktuelt med justering og kontroll av areal. Loftsareal som seksjon nummer 8 har bygget inn, er ikke medregnet. Rettighetene til innbygget areal på loftet er heller ikke avklart.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta og drifte eiendommen gnr 212 bnr 253 i Oslo for å sikre seksjonseiernes felles interesser i forbindelse med seksjonene og fellesareal i eiendommen.

3. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 212 bnr 253 i Oslo kommune er et sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Det er anmerkninger og servitutter som foreligger på eiendommens grunnboksblad.

4. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har hver enkelt seksjonseier eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til vanlig bruk av fellesarealer herunder utvendige arealer.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Ved enhver utleie/fremleie eller utlån skal seksjonseieren sørge for at alle brukerne etterlever og følger gjeldende vedtekter og husordensregler, og opptrer vanlig og hensynsfullt overfor øvrige beboere i eiendommen. Sameiets styre skal straks underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder med all kontaktinformasjon (e-post og telefon) for hver bruker. Seksjonseieren skal holde sameiets styre oppdatert med enhver endring i kontaktinformasjon. Sameiet har rett til å kontakte sameieren ved bruk av den sist oppdaterte mailadresse.

Seksjonene skal, bortsett fra seksjon 2, kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i næring. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ingen kan kjøpe flere enn to boligseksjoner i sameiet, dvs. at en person, dennes nærstående eller selskap som eies av vedkommende, bare kan erverve to seksjoner totalt.

5. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

5.1.Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Seksjon nr. 2 er gitt godkjennelse av sameiet som næring. Bruksendring forutsetter både offentlig og privat tillatelse (fra kommunen og sameiet).

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dette gjelder blant annet vanntilførsel, el-installasjoner, ventilasjon, bærende konstruksjoner o.l.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

5.2. Disponering av fellesareal

Alt som er fellesareal i eierseksjonslovens forstand, tilhører sameiet. Dette er felles eide verdier som skal disponeres over som annen eiendom til sameiets beste. Det er kun sameiets organer, dvs. årsmøtet og styret, som bestemmer hva som til enhver tid gagner sameiet.

Sameiet kan disponere, herunder også omdisponere alt fellesareal, herunder kjeller, loft, boder, ganger, vegger, tak, ledninger og rør mm etter bestemmelse av det kompetente organ med flertall som bestemt i lov/vedtekter.

Ingen seksjonseier har rett til, uten skriftlig avtale med styret, å disponere eller foreta inngrep i noen del av fellesareal.

Den som til enhver tid er eier av eierseksjonen er også i forholdet til Sameiet ansvarlig for at eierseksjonen ikke har brukt, disponert eller tatt seg til rette på fellesareal uten at sameiets organer har gitt skriftlig samtykke.

Fellesareal en sameier måtte ha disponert uten avtale med Sameiet, kan Sameiet kreve tilbakeført til tilstanden før slik uhjemlet disponering. Om noen seksjonseier ikke

etterkommer sameiets bestemmelse om slik retting, kan sameiet etter at rimelig frist er gitt foreta rettingen for seksjonseierens kostnad.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

5.3.Husordensregler
Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, og enhver som bruker seksjonen og eiendommen etter avtale med seksjonseieren, skal følge de husordensregler som til enhver tid gjelder for sameiet, og brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Ringeklokke og postkasse må merkes i henhold til standard fastsatt av styret.

6. Vedlikehold og påkostninger

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten (inklusive balkong, de boder som seksjonen til enhver tid disponerer og vinduer (innvendig og utvendig glass og rammer)) slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets styre kan beslutte at det foretas samtidig vedlikehold av vinduer og balkonger, samt også pålegge enkelte seksjoner å vedlikeholde sin balkong eller sine vinduer der styret finner dette påkrevd.

Ettersom eiendommen er på «gul liste» hos Byantikvaren er de fleste utvendige tiltak søknadspliktige hos Byantikvaren/PBE. Seksjonseieren skal fremlegge nødvendige tillatelser for styret før arbeid utføres.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon og om nødvendig utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere
og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Den som til enhver tid er seksjonseier, er ansvarlig for å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner, utskiftninger, brannsikringstiltak og lignende, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om manglende tiltak eller vedlikehold skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Skade på eiendommen som skyldes seksjonseier, dennes husstand eller andre som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen, må erstattes av seksjonseier uten opphold, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har, etter vedtak eller beslutning i styret, rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.5 b) og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. Fordeling av felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk, og med justering for faktisk disponert areal (så lenge det brukes), samt også belastning/kostnad bruken av seksjonen innebærer for sameiet. Fordeling av felleskostnader avvikende fra sameierbrøken, basert på kostnad, besluttes av sameiets årsmøte med 2/3 flertall etter at styret har varslet aktuelle seksjonseiere om sitt forslag og gitt disse anledning til å kommentere forslaget. Se pkt. 7.1 for oversikt over aktuelle kostnader.

Seksjonseier eller bruker som ved sin bruk av seksjonen eller ved tiltak på fellesareal påfører sameiet kostnader, kan pålegges å dekke disse kostnadene særskilt som felleskostnader etter samme prosedyre og med samme flertall som fastsatt i pkt. 7 annet avsnitt.

7.1. Seksjonseierne skal dekke følgende kostnadselementer:

- Avsetning til og/eller faktiske kostnader til vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Avsetning til og/eller faktiske kostnader til vedlikehold og drift av adkomstarealer.
- Inngangspartier og oppganger.
- Håndtering av avfall.
- Avsetning til og/eller faktiske kostnader til andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og utearealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (bl.a. forsikring).
- Eventuelt honorar til tillitsvalgte/styremedlemmer.
- Advokatkostnader der sameiet blir involvert i tvister som gjelder eiendommen eller bruken av eiendommen.

8. Ansvaret utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse som styret sist har mottatt. Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Årsberetning, regnskapsoversikt inklusive noter skal sendes alle sameiere med på e-post senest en uke før det ordinære sameiermøte.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fristen som styret har fastsatt.

9.2.Deltakere
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.3.Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnende protokollen skal sendes samtlige sameiere.

9.4.Saker som årsmøtet skal og kan behandle
Det ordinære årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt innkallingen, *skal* det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer (se punkt 10).

Årsmøtet fastsetter også budsjett for kommende år, velger styreleder når leder er på valg og eventuelle varamedlemmer og behandler forsalg fra styret. Bortsett fra saker som nevnt i avsnittet ovenfor i punkt a)-c), kan årsmøtet bare behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 9.1 syvende avsnitt, se også eierseksjonsloven § 45 første punktum.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke er står i innkallingen. At sakene ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5.Stemmeberegning og flertallskrav
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtektene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene (ikke møtende og blanke telles ikke) på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, med mindre loven stiller strengere krav
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 andre avsnitt første setning
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Andre tiltak:
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltaket som nevnt i dette avsnittet fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameier på mer enn halvpartens av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne:
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsing av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

9.6.Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Avsnittet ovenfor gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styret og tjenestetid

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret i sameiet består av to-tre medlemmer, hvorav ett medlem velges som styreleder.

Styreleder skal velges særskilt. Styremedlemmene og eventuelle varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseier eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styret velges for ett-to år av gangen etter årsmøtets avgjørelse. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelige forvarsel om fratredelsen.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første avsnitt første og andre setning. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet, styret eller eventuelt forretningsfører som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. Forretningsfører og funksjonær

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn eller godtgjørelser, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

14. Mislighold – pålegg om salg av seksjonen og utkastelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor sameiet eller andre seksjonseiere, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er en av disses oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

15. Rettsforlik mellom Sameiet Elisenbergveien 12 og Øyvind Kaul Kragerud – eier av seksjon 8

Ved at forliket inntas i vedtektene gjøres forliket kjent for alle interesserte ved eventuelt fremtidig salg av seksjon 8, ved at megler og aktuelle kjøpere vil gjennomgå vedtektene på forhånd som en del av undersøkelsen av salgsobjektet. Sameiet vil holde enhver ny eier av seksjon 8 ansvarlig for etterlevelse og oppfyllelse av forliket.

Det ble 23. august 2018 inngått slikt rettforlik med eier av seksjon 8, Øyvind Kaul Kragerud:

«RETTSFORLIK

1. Øyvind Kaul Kragerud påtar seg varig juridisk og økonomisk ansvar overfor Sameiet Elisenbergveien 12 for ethvert fremtidig tap, skade og/eller utbedrings- eller rettingsarbeid, i sameiets eiendom som må antas å være en følge av inngrep i statiske/bærende elementer og/eller inngrep foretatt i taket i Øyvind Kaul Krageruds eiertid. Plikten gjelder uansett om Øyvind Kaul Kragerud eier seksjon 8 når et eventuelt krav fremmes. Sameiet har ikke til hensikt å pådra andre kostnader enn det som er påkrevd i forbindelse med dette.

2. Øyvind Kaul Kragerud påtar seg overfor Sameiet Elisenbergveien 12 plikt til å gi Sameiet Elisenbergveien 12, eller den Sameiet Elisenbergveien 12 utpeker, tilgang til seksjon 8 i Elisenbergveien 12 for å foreta undersøkelser og vurderinger som er nødvendige, samt utføre de tiltak som er nødvendige for etablering av lufting og isolasjon i tak samt retting av arbeider i bærende/statiske elementer.

3. Øyvind Kaul Kragerud påtar seg overfor Sameiet Elisenbergveien 12 plikt til innen 2 uker fra Sameiet Elisenbergveien 12 mottar faktura for enhver eventuell fremtidig kostnad forbundet med offentlige godkjennelser, planlegging, undersøkelse, vurdering og gjennomføring av etablering av de tiltak som er nødvendige for lufting og isolering i tak, og/eller retting av inngrep i bærende/statiske elementer i sin leilighet i Elisenbergveien 12, samt å betale slike eventuelle kostnader til Sameiet Elisenbergveien 12, med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall og til betaling skjer. Plikten gjelder uansett om Øyvind Kaul Kragerud eier seksjon 8 når et eventuelt krav fremmes. Plikten gjelder i hele Øyvind Kaul Krageruds levetid.

4. Øyvind Kaul Kragerud påtar seg overfor Sameiet Elisenbergveien 12 plikt til innen 12 måneder fra i dag, å planlegge, innhente offentlige godkjennelser og gjennomføre påkrevd etablering av lufting og isolasjon i tak samt påkrevd retting av inngrep i bærende/statiske vegger, for egen regning, i sin leilighet i Elisenbergveien 12.

5. Refusjonskravet Øyvind Kaul Kragerud har fremmet mot 6 seksjonseiere løses ikke ved denne forliksavtale og gjenstår til rettslig behandling. Dette rettsforliket skal ikke legge noen føringer for denne eventuelle kommende saken.

6. Hver part dekker egne saksomkostninger og sak 18-032505TVI-OTIR/06 mellom Sameiet Elisenbergveien 12 og Øyvind Kaul Kragerud heves.

7. Sameiet Elisenbergveien 12 kan i ti år fra inngåelsen av denne avtale kreve forhåndsavtalt årlig tilgang til seksjon 8 for om mulig å kontrollere at det ikke er bevegelser i bærekonstruksjonen, soppdannelser eller andre forhold som det er nødvendig å ha kjennskap til for å forvalte denne avtale best mulig i seksjon 8 og loftet over, første gang etter at denne avtale har blitt bindende. Eventuelle kostnader forbundet med slike undersøkelser skjer på Sameiet Elisenbergveien 12 sin regning.

8. Ingen ting i denne avtale skal begrense den rett Sameiet Elisenbergveien 12 har i forhold til en seksjonseier etter den til enhver tids gjeldende lovgivning, herunder Lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018.

9. Avtalen er først bindende som forlik når den er inngått som rettsforlik.

l 0. Partene begjærer saken hevet som forlikt, og frafaller retten til å anke hevingskjennelsen.»

15.1 Vedrørende bod

Bod nr. 5 som fysisk er innlemmet i seksjon 8 av tidligere og nåværende eier er ikke en del av seksjonen, men fellesareal i eierseksjonslovens forstand. Eier av seksjon 8 har kun inngått avtale om bytte av bod med tidligere bruker av bod 5. Sameiet Elisenbergveien 12 er ikke bundet av den avtale disse partene har inngått og er berettiget til å benytte fellesarealet på samme måte som alt annet fellesareal, f.eks. dersom man skulle ønske å bygge om loftet med boder, eller selge arealet til utbygging av loftsleiligheter.

16. Forholdet til lov om eierseksjoner

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Elisenbergveien 12
0265 Oslo
Org.nr. 983 081 991

Årsmøte 25.04.2024 kl. 18:00

Hos Kirkenær i 2. etasje

(Innkalling sendt på mail, ref liste)

Saksliste årsmøtemøte

1. Godkjenning, registrering av stemmeberettigede, eventuelle fullmakter.
    a. Forslag til avstemming:
        i. Godkjenning av fremmøtte seksjonseiere
        ii. Godkjenning av fullmakter

2. Godkjenning av innkallingen og saksliste.
    a. Forslag til avstemning:
        i. Godkjenning av innkalling
        ii. Godkjenning av saksliste

3. Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive protokollen.
    a. Forslag til avstemning:
        i. Godkjenning av forslag til møteleder
        ii. Godkjenning av forslag til referent
        iii. Godkjenning av forslag til to seksjonseiere til å underskrive protokollen

4. Behandle:
    a. Godkjennelse av sameiets årsregnskap for 2023 (vedlegg 1- ettersendes når vi mottar regnskapet fra forretningsfører)
        i. Forslag til avstemning:
            1. Resultatregnskap for 2023 og balanse pr.31.12.2023 godkjennes

BESKYTTET

    b. Godkjennelse av budsjett for 2024(vedlegg 2)
        i. Forslag til avstemning:
            1. Budsjettet for 2024 godkjennes.
            2. Honorar til styreformann for 2024 godkjennes med kr.40.000,- som utbetales med 50% i juni og 50% i desember

5. Behandle styrets årsberetning for 2023(vedlegg 3)
    a. Forslag til avstemning:
        i. Styrets årsberetning for 2023 godkjennes

6. Status driftsåret 2023(vedlegg 4)
    a. Forslag til avstemning:
        i. Statusrapport for 2023 godkjennes

7. Vedlikeholdstiltak
    Tiltak gjennomføres i den grad økonomien tillater det. Nødvendige tiltak grunnet HMS vil bli prioritert.

8. Vedtekter (vedlegg 5)
    a. Ingen endringer fremlagt

9. Husordensregler (vedlegg 6)
    Ett forslag er fremmet til styret innen fristens utløp 15.mars 2024.

    Felles merking (innspillet er mottatt fra Tor Kirkenær)
    Forslag: Ringeklokke, postkasseskilt og inngangsdør merkes tydelig med beboer(re)s navn.
    Begrunnelse: Merkingen av nevnte steder skal ikke vise sameiet som en utleieenhet og det fremstår som lite profesjonelt. I tillegg skal merkingen gi informasjon til leverandører av mat, pakker, post mm slik at ikke øvrige beboere blir forstyrret med forespørsler om hvor mottaker bor.

BESKYTTET

Styret har behandlet saken og stemmer for merking som angitt under. Merking er også omtalt i vedtektenes §5.3.

Ringeklokke: Sort skilt med hvit tekst i store bokstaver. Størrelse: 6,7cmX1,4cmX0,1cm
Postkasseskilt: Hvit skilt med sort tekst i store bokstaver. Størrelse: 9cmX6cmX0,1cm
Dørskilt: Messing, krom eller plast skilt med bokstaver i store bokstaver. Størrelse: ca 15cmX5cmX0,1cm

Endring i Husordensreglene gjøres ved å lage en ny §8.

10. Dugnad 2024

To forslag er fremmet av Jak Hestnes til styret innen fristens utløp 15.mars 2024.

a. *Maling av baktrapp*
Forslag: Styret innhenter tilbud fra malerfirma om pristilbud på maling av baktrapp.
Begrunnelse: Baktrappen trenger vedlikehold, malingen flasser og ser ikke tilfredsstillende ut.

Styret har behandlet forslaget og gir følgende forslag til avstemming:
Dessverre har ikke sameiet likvide midler til å gjennomføre et slikt tiltak og tiltaket utsettes til økonomien er tilfredsstillende, men vil da bli prioritert.

b. *Dugnad* (innspillet er mottatt fra Jak Hestnes)
Forslag: Felles dugnad erstattes med å innleie tjenester.
Begrunnelse: Liten deltakelse fra seksjonseiere.

Styret stemmer delvis for forslaget, men viser til Husordensreglenes § 9.2 om dugnad. Dugnader skaper sosiale treffpunkter og sparer sameiet for enkle økonomiske tiltak. Styret oppfordrer seksjonseiere til å være med på innkalte dugnader.

BESKYTTET

c. Andre forslag tas imot med glede.

11. Valg av styre

a. Forslag til avstemning:
   i. Til styreformann Tor Kirkenær, godkjennes
   ii. Til styremedlem Ståle Schjærven, godkjennes
   iii. Til styremedlem Finn Larsen, godkjennes

13. Eventuelt

BESKYTTET

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12
ORG.NR. 983 081 991, KUNDENR. 4502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	564 528	560 028	565 000	0
Andre inntekter	3	11 463	242 000	500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**575 991**	**802 028**	**565 500**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 230	-5 700	0
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-40 000	0
Regnskapsførerhonorar		-29 133	-28 011	-30 000	0
Konsulenthonorar	6	-38 259	-77 645	-80 000	0
Drift og vedlikehold	7	-354 910	-257 878	-302 000	0
Forsikringer		-91 046	-86 194	-100 000	0
Kommunale avgifter	8	-98 541	-127 856	-152 000	0
Energi/fyring		-11 324	-10 223	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-25 972	-24 157	-26 000	0
Andre driftskostnader	9	-30 176	-24 537	-29 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-724 999**	**-670 732**	**-774 700**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-149 008**	**131 296**	**-209 200**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 749	1 467	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 749**	**1 467**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-144 259**	**132 763**	**-209 200**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	132 763		
Fra opptjent egenkapital		-144 259	0		

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12
ORG.NR. 983 081 991, KUNDENR. 4502

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	53
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 973	25 972
Driftskonto OBOS-banken		19 364	90 524
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	7 500
Sparekonto OBOS-banken		124 452	276 263
SUM OMLØPSMIDLER		**196 789**	**400 312**
SUM EIENDELER		**196 789**	**400 312**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		155 065	299 324
SUM EGENKAPITAL		**155 065**	**299 324**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 163	11 207
Leverandørgjeld		12 729	2 040
Skyldige offentlige avgifter	11	12 820	9 615
Påløpte kostnader		0	14 625
Annen kortsiktig gjeld	12	10 013	63 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 725**	**100 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 789**	**400 312**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Elisenbergveien 12

Tor Kirkenær Finn Yngvar Frøyshov Larsen Ståle Schjærven

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	498 528
Utleiekostnader	66 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**564 528**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert deler av fakturaen fra Rentokol for 28.09.23-27.09.24	3 338
Strøm, lading el-sykkel	500
Fakturert beboer for ventilasjon og riving av takhatter	4 625
Utleie for januar og februar	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 463**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-35 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 259
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 259**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-295 763
Drift/vedlikehold VVS	-17 950
Drift/vedlikehold elektro	-8 992
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 032
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-354 910**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-53 067
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-44 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-98 541**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 261
Diverse leiekostnader/leasing	-590
Verktøy og redskaper	-829
Driftsmateriell	-601
Renhold ved firmaer	-17 900
Andre fremmede tjenester	-107
Andre kontorkostnader	-357
Reisekostnader	-120
Kontingenter	-1 824
Gaver	-427
Bank- og kortgebyr	-2 157
Velferdskostnader	-1 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-30 176**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 452
SUM FINANSINNTEKTER	**4 749**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 820**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Rentokil, faktura delt med nabo sameiene for perioden 28.09.23-27.09.24	-10 013
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 013**

Resultatanalyse 2023
Sameiet Elisenbergveien 12

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	564 528	565 000	472	0 %
Andre inntekter	11 463	500	-10 963	-2 193 %
Sum driftsinntekter	**575 991**	**565 500**	**-10 491**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 640	-5 700	-60	1 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Regnskapsførerhonorar	-29 133	-30 000	-867	3 %
Konsulenthonorar	-38 259	-80 000	-41 741	52 %
Drift og vedlikehold	-354 910	-302 000	52 910	-18 %
Forsikringer	-91 046	-100 000	-8 954	9 %
Kommunale avgifter	-98 541	-152 000	-53 459	35 %
Energi/fyring	-11 324	-10 000	1 324	-13 %
TV-anlegg/bredbånd	-25 972	-26 000	-28	0 %
Andre driftskostnader	-30 176	-29 000	1 176	-4 %
Sum driftskostnader	**-724 999**	**-774 700**	**-49 701**	**6 %**
Driftsresultat	**-149 008**	**-209 200**	**-60 193**	**29 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 749	0	-4 749	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**4 749**	**0**	**-4 749**	**100 %**
Årsresultat	**-144 259**	**-209 200**	**-64 942**	**31 %**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Elisenbergveien 12

Godkjent av årsmøte 19. mars 2019. Sist endret ved årsmøte 25. april 2024.

1 Målsetting

Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet Elisenbergveien 12 et trivelig og godt bomiljø gjennom aktiv bruk av HMS-runder med registrering av avvik.

Innledning:
Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2 Generelt

2.1 Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

2.2 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne å gripe inn ved overtredelser.

2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styreleders postkasse eller sendes elektronisk til styrets leder. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.

2.4 Avvik som avdekkes under HMS-runde i forhold til gjeldende husordensregler, kan bli påtalt skriftlig.

3 Ro og orden

3.1 Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i leiligheten og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer, ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.

3.2 Det skal være ro i leiligheten og på fellesarealer i tidsrommet 23:00 til 06:00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighet og høylytt tale og musikk på verandaen lett kan virke forstyrrende.

3.3 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

3.5 Ro i og utenfor seksjonene:
Seksjonseiere/brukere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Radio, TV, musikkanlegg og annen støy av hobbyvirksomhet eller oppussing bør dempes slik at den ikke unødig forstyrrer andre beboere. I tiden fra 23:00 til 07:00 på hverdager skal det være ro. Søndager og helligdager utvides perioden fra 23:00 til 10:00.

BESKYTTET

Musikk- og sangundervisning i seksjonene kan bare tillates etter særskilt avtale med styret og berørt sameiere/brukere.
Ved selskapeligheter etter klokka 23:00 må det tas ekstra hensyn til naboer samt sendes ut nabovarsel til samtlige seksjoner.

4 Husdyr

4.1 Dyrehold er tillatt i sameiet. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesareal, skal umiddelbart fjernes.

5 Avfall

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i søppelkassene. Søppelposter skal knyttes igjen. Søppelkassene må ikke overfylles og søppel utenfor kassene må ikke forekomme Papiravfall og småkartonger skal kastes i de merkede papirkassene. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i kassene. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer.

5.2 Det skal være orden i avfallsområdet.

5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller knuselige avfall(flasker/glass) i søppelkassene. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Det gjelder også metallbokser ol. (Sjekk sortere.no for nærmeste levering.) Seksjonseier/bruker er ansvarlig for å fjerne avfall som for eksempel bygningsavfall, spesialavfall og annet avfall som ikke får plass i søppelkassene.

5.4 Det oppfordres til å kildesortere og benytte blå og grønne poser, da renovasjons-etatens ”Særskilt avvik-gruppe” kan undersøke kildesorteringen i sameiet. Det skal ikke kastes løst avfall i søppelkassene.

5.5 Avfallsposer skal ikke oppbevares i fellesarealene da dette kan være til sjenanse for andre beboere.

5.6 Seksjonseiere/brukerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trapper og andre fellesarealer fri for reklamemateriell og annet søppel.

6 Leiligheten

6.1 Vedlikehold og bruk av seksjonen/leiligheten, se også §6 i vedtektene

6.2 Seksjonseier er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin seksjon. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsrettslige regler, dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Ved endringer i leiligheten som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Alle vesentlige tiltak skal varsles skriftlig til og godkjennes av styret før tiltak igangsettes.

6.3 Seksjonseier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til at rørene tettes igjen, oversvømmelse, skade på felles avløp eller

BESKYTTET

fellesarealene/andre seksjoner. Ildsfarlige eller andre giftige væsker må ikke slås i klosett eller avløp.

6.4 Seksjonseiere/brukerne må kjenne til plassering og bruk av seksjonens hoved-stoppekraner for vann. De plikter også å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forbyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann.

6.5 Seksjonseiere/brukerne må straks varsle til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggdyr og/eller annet utøy. Den enkelte eier skal ikke på egenhånd kontakte sameiets forsikringsselskap, da dette er styrets ansvar.

6.6 Sameiet er tilkoblet et felles kabelanlegg, annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

6.7 Den enkelte sameier kan framleie sin leilighet, jfr. vedtektenes § 4.
Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker setter opp navn ved ringeklokke og på postkassen.
Korrekte ringepanel- og postkasseskilt bestilles og kjøpes av den enkelte seksjonseier hos den/de leverandører som styret til enhver tid bestemmer. Dersom denne type skilt ikke bestilles og monteres innen rimelig tid, vil styret organisere dette for vedkommende sameieres regning.
Første og andre avsnitt gjelder også ved kortidsutleie, for eksempel Airbnb.

6.8 **Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig væsker eller gasser i bod tilhørende leiligheten.**

7 Fellesarealer og fasade

7.1 Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømningsvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i trappene/gangene. Det skal ikke henges gjenstander på vegger i fellesarealene. Dersom dette likevel gjøres, kan styret få det fjernet for vedkommende sameiers regning.

7.2 Alle hovedinngangsdører til annet fellesareal (kjeller, baktrapp og loft) skal alltid holdes låst. Av ventilasjonsmessige hensyn skal kjellervinduer og dør til kjellertrappen skal være åpen i sommerhalvåret (april-september), og på grunn av fare for frost skal både kjellervinduer og dør til kjellertrapp være lukket i vinterhalvåret (oktober-mars).

7.2 Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen. Nøkler til fellesarealene kan bestilles og kjøpes hos den/de leverandører som styret til enhver tid bestemmer. Det er opp til hver enkelt seksjonseier og holde rede på hvem som til enhver tid disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommer kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles om det, slik at tiltak med skifte av nøkkelsylindre kan iverksettes.

7.4 Bruk av bart lys i kjeller og annet fellesareal skal ikke forekomme. Lys i fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent.

BESKYTTET

7.5 Lagring av møbler og/eller andre gjenstander utenfor sameiernes egne kjeller- og loftsboder skal ikke forekomme. Imidlertid kan barnevogner settes under trappen ved postkassene. Ved kan i vinterhalvåret lagres langs veggen i gangen ved kjellertrappen. Sykler kan stå i portrommet ved søppelkassene eller i gangen ved kjellertrappen. Det generelle forbudet mot lagring skyldes dels gjeldende brannvernsregler og dels ønske om generell orden på eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstanden(r) bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

7.6 Sykler skal plasseres på fellesarealene i bakgården. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene. Styret har mulighet til å flytte feilplasserte sykler til en ledig plass ved sameiets sykkelparkeringer.

7.7 Dersom seksjonseiere/brukerne ønsker å bruke de fellesarealer de disponerer (boder og lignende) til annet enn tørrlagring, skal all etablering og bruk av tekniske installasjoner gjennomføres forskriftmessig og for den aktuelle sameiers regning. Dette innebærer blant annet at varmtvannsberedere, kjøleskap, frysere, vaskemaskiner og tørketromler med mer ikke skal benytte seg av elektrisitet som belaster sameiet.

7.8 Oppgradering og/eller oppussing av fellesarealer er styrets ansvar og kan ikke gjennomføres av den enkelte sameier/bruker uten særskilt godkjenning av styret.

7.9 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Der er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styret. Ved utvendige endringer må retningslinjer gitt av styret følges.

7.10 Balkonger skal ikke brukes som lagerplass for annet enn det som trengs til utendørs opphold, for eksempel utemøbler, blomster etc.

8 Merking av ringeklokke, postkasseskilt og inngangsdør

8.1 Ringeklokke, postkasseskilt og inngangsdør merkes tydelig med beboer(re)s navn.

Ringeklokke: sort skilt med hvit tekst i store bokstaver. Størrelse: 6,7cm X 1,4cm X 0,1cm.
Postkasseskilt: hvit skilt med sort tekst i store bokstaver. Størrelse: 9cm X 6cm X 0,1cm
Dørskilt: Messing, krom eller plast skilt med bokstaver i store bokstaver. Størrelse: ca 15cm X 5cm X 0,1cm

9 Skader og klager mv.

9.1 Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

9.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

9.3 Beboerne plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

9.4 Eventuelle klager overfor naboer pga brudd på husordensreglene eller annen sjenerende opptreden rettes til naboen.

9.5 Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene **meldes skriftlig** til styret.

10 **Vaktmestertjenester**

10.1 Det ble besluttet på sameiermøte den 10. mars 2014 at vaktmestertjenester skal gjøre på dugnad og fordeles som følger:

a) Seksjon 1: 1. etg. baktrapp lys og rydding.
b) Seksjon 2: 1. etg. hovedtrapp lys og rydding samt drift av varmekabler for inngangsparti.
c) Seksjon 3: 2. etg. baktrapp lys og rydding, rydding av fortau, samt gang til lille bakgård lys og rydding.
d) Seksjon 4: 2. etg. hovedtrapp lys og rydding samt oppsamling av løv i begge bakgårder.
e) Seksjon 5: 3. etg. baktrapp lys og rydding.
f) Seksjon 6: 3. etg. hovedtrapp lys og rydding, samt kjeller lys og rydding.
g) Seksjon 7: 4. etg. baktrapp lys og rydding, loft lys og rydding, samt drift av varmekabler til takrenner.
h) Seksjon 8: 4. etg. hovedtrapp lys og rydding.

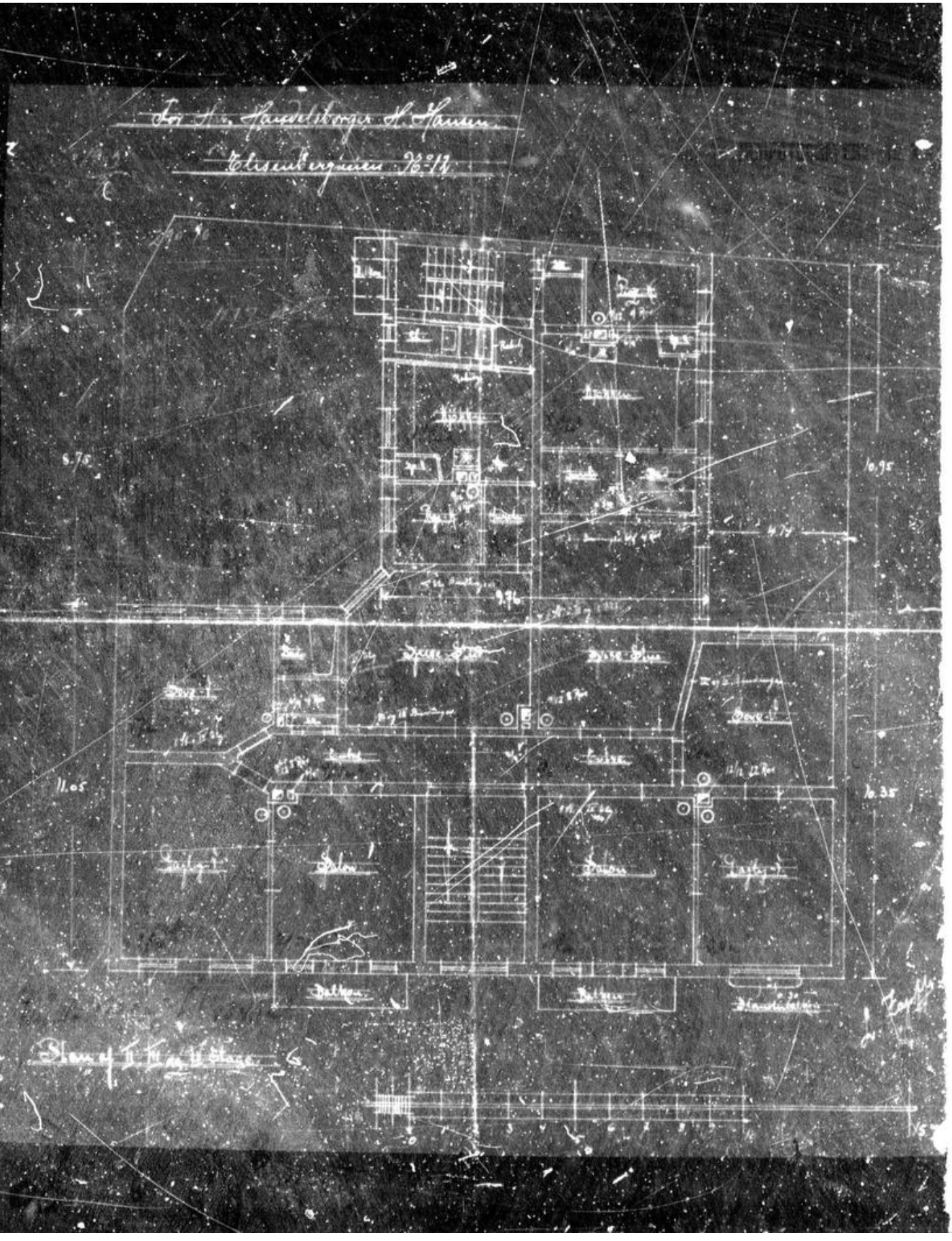
10.2 Styret har plikt til å organisere en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, dvs. rydding og forskjønning av fellesareal inne og ute.
Styret kan i forbindelse med vårdugnaden bestille en stor søppelcontainer slik at sameiet/sameierne og /eller brukerne kan kvitte seg med søppel. Styret skal i god tid varsle sameierne/brukerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer.

11 **Kommunikasjon med styret**

11.1 Seksjonseiere som har saker de ønsker at styret skal behandle, inkludert klager på sameiets tjenesteleverandører, melder dette skriftlig til styret via e-post til styret eller styrets leder eller i styreleders postkasse.

12 **Endring av husordensreglene**

12.1 De vedtatte husordensreglene erstatter alle tidligere versjoner. Endring av de foreliggende husordensreglene kan foretas av årsmøte med alminnelig flertall, jfr. vedtektenes punkt 5.


For H. Handelsbogs H. Hansen
Elisenbergvænget 76-78
Stue

VDJ No. 96 2.
Vedlag:

Lofs = Cols 1

Angaaende
Tegninger
til Arbeidet
Tegning

262
96

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmergaden

paa Matr.-No. 12 Ebeneregaden

Indleveret 1ste Aug 1896 Attesteret 6/6 - 1898

Anmeldes Hr. Gjenpart gaaet med Post, om at gjøre om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Matr.-No. Grunden og Nabogrundene, Reguleringsbestemmelserne eller paabudende Forholdene i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 15 August 1896

i Mr Lindtners Fraver
A. Bjelke Hattenmann

Intet at bemærke

Thorvald Paulsen

283
96

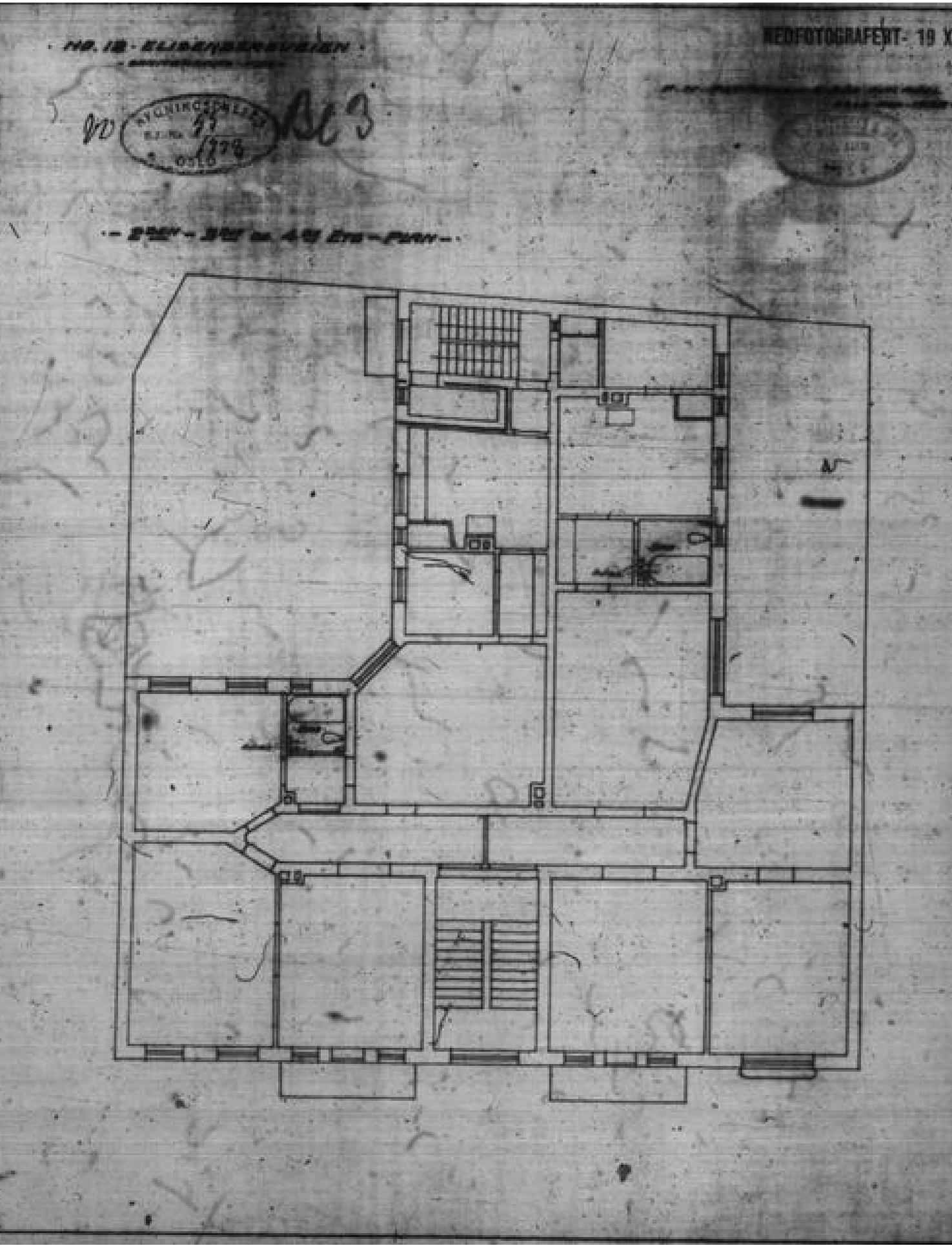
Overrundes den ældste Sundhedskommissionen.

Intet at bemærke ved Projektet naar Vandledningen gjøres færdig.

Kommunelægen indstiller Ansøgningen til Byggningskommissionen angaaende Anbringelse af Balkoner mod Gaden og mod Gaarden med Beregning og med følgende Bemærkning, samt at et Træ over Hovedindgangen paa Facaden, hvortil intet haves at bemærke. Derimod bør formuftig Overvogt, som i Etageplanen er anført at skulle udføres af Bindingsverk delt i 3die og 4de Etage og delt kun i 4re Dele, paabydes opført af Sten, da Bygningens Sammenhold og Holdbarhed derved vil lide derover.

Christiania 17de August 1896

i Mr Lindtners Fraver
A. Bjelke Hattenmann



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET

Ferdigattest

Bygningsbeskrivelse vedrørende på tomte		
8'Eisenbergveien 12		22/3125

Per Sunnar Buvrud
Eisenbergveien 12 B.e.

0852 2

2702/22

Dato
11.september 1981

Det meddeles at man ved vår kontrollør av ovennevnte arbeid ikke har noe kunnskap mot hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggingsansvarlig

Per H. Berzlie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som opprettholdes av loven og gjelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 20.12.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201815537-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELISENBERGVEIEN 12	Eiendom:	212/253/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Elisenbergveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 14.12.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2018 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
tor.kirkenaer@skifte.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200407254 - 5**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Elisenbergveien 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

V. D. J. No. 270/96

1103/96 = 2013/96 : 2045/96

Anmeldelse
& Tegninger
til Arbeidstilsynet
Tegning

262/96

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmergaarden

paa Matr.-No. 12 Christiansgaarden

Indleveret 1ste Aug 1896 Attesteret 6/6-1898.

Overeendes Hr. Opmaaler Hansen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Tomtens Matr.-No., Grændser og Nabolaget, Reguleringsbestemmelser eller paakrævende Forholdsregler ere at bemærke.

Christiania den 15de August 1896

i Mgn. Lindtmans Fraværelse
O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke

Theodor Hansen.

Overeendes den anmodede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Projektet naar Ventilationen gjøres stor nok. Anmeldelsen indeholder Andragende til Bygningskommissionen angaaende Anbringelse af Balkoner mod Gaden og mod Gaarden med Beregning og med følgende Skemaudfyldning, samt ifølge et Tegning over Hovedindgangen paa Facaden, hvortil intet haves at bemærke. Derimod bør formentlig de Foranstaltninger, som i Etageplanen er anførte at skulle udføres af Bindingsværk dels i 3die og 4de Etage og dels kun i 4de Etage, paabydes opført af Ler-Klin, da Bygningens Sammenbygning og Tilsvarende vil lide derved. Christiania 17de August 1896

i Mgn. Lindtmans Fraværelse
O. Bjelke Holtermann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200301197 - 45**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Elisenbergveien 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

BA8 Rådgivende Ingeniører AS
v/Rolf Nakken
Bygdøy allè 19
0262 OSLO

Dato: 03 DES. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **200206639-49** **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	**ELISENBERGVEIEN 12**	Eiendom:	212/253/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Elisenbergveien 12 v/Lasse Christoffersen	Adresse:	Elisenbergveien 12, 0265 OSLO
Søker:	BA8 Rådgivende Ingeniører AS v/Rolf Nakken	Adresse:	Bygdøy allè 19, 0262 OSLO
Tiltakstype:	**Bygård**	Tiltaksart:	**Nye balkonger**

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten gis på følgende betingelser:

1. Balkongene skal ikke belastes med mer enn totalt 600 kg,- ca. 8 personer.
2. Det skal settes opp et værbestandig skilt ute på balkongene som er lett synlig og leselig og som angir den maksimale belastning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn

for Reidar Sverdrup
Avdelingsleder

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, team A-N
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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.06.2021
Gro Tangen Solberg	202020316 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Frøydis Hollakleiv	

Adresse: ELISENBERGVEIEN 12
Tiltakshaver: DAHLBA EIENDOM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/253/0/0
Søker: ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Elisenbergveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegger, mottatt 11.06.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020316

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Eksisterende plan			1/10
Plan	02	18.12.2020	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Frøydis Hollakleiv - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
DAHLBA EIENDOM AS, Oscars gate 76A, 0256 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Skatteetaten

Dato
28.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 253 Fnr 0 Snr 7

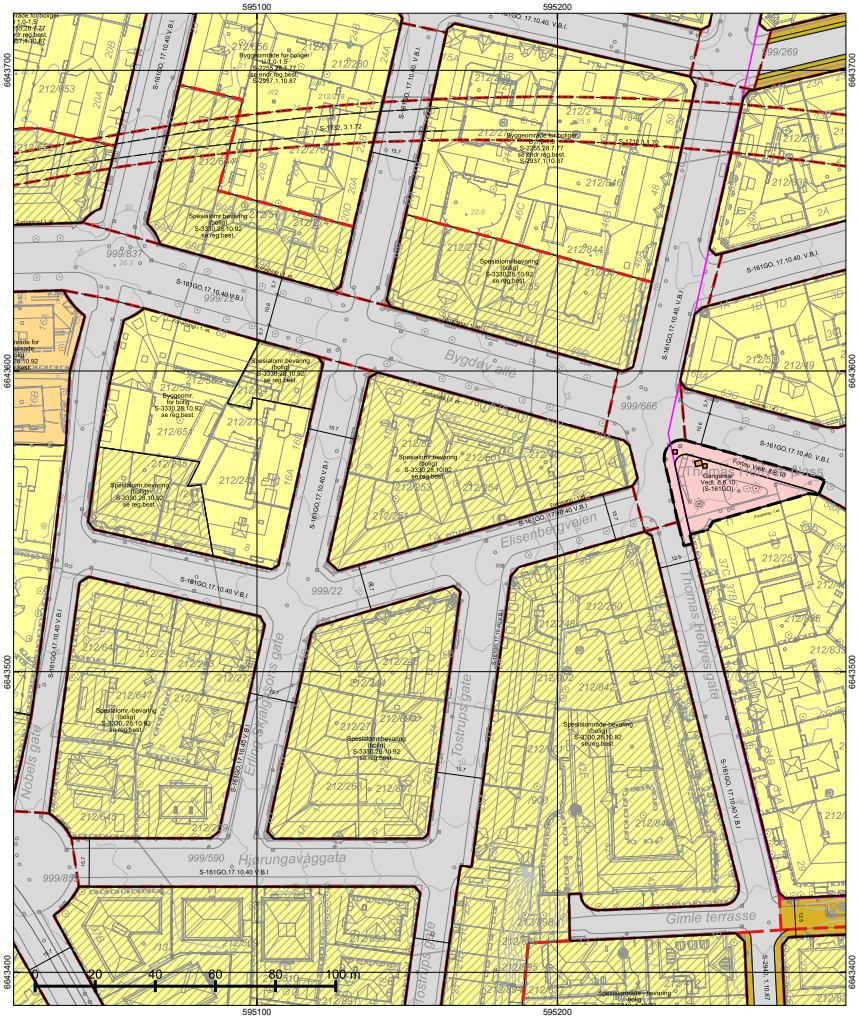
Eiendommens adresse:

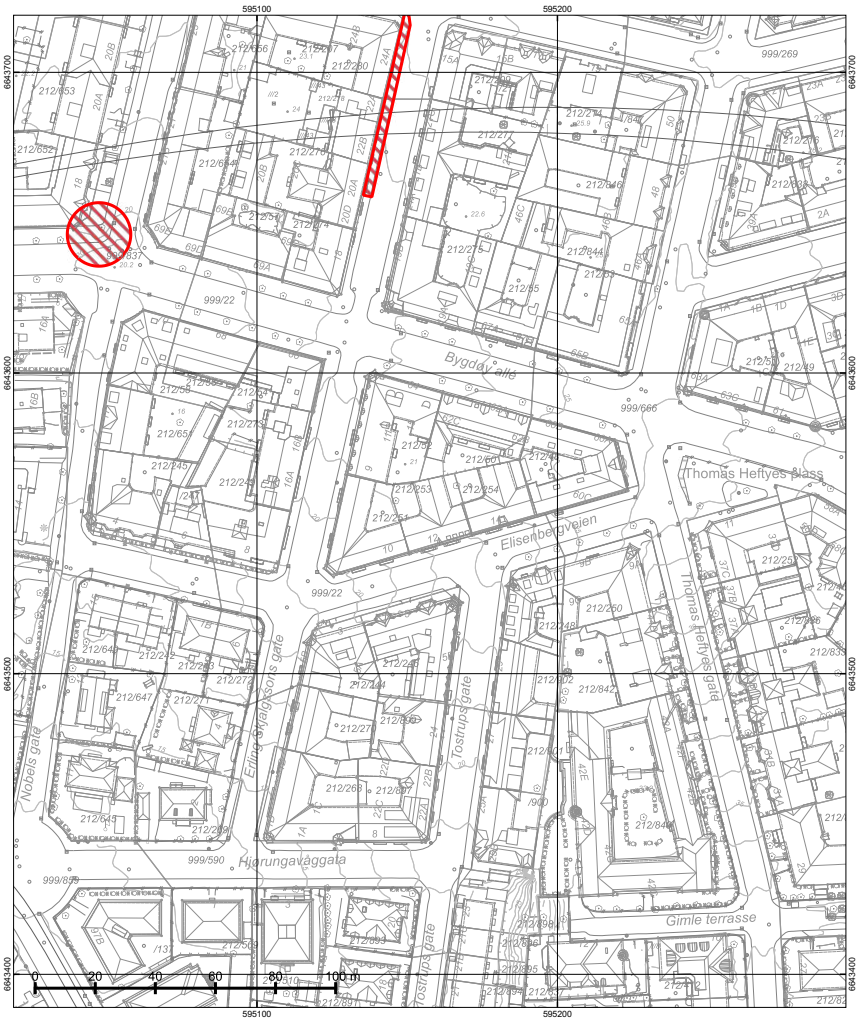
Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 949 419
Som sekundærbolig:	kr 12 070 599

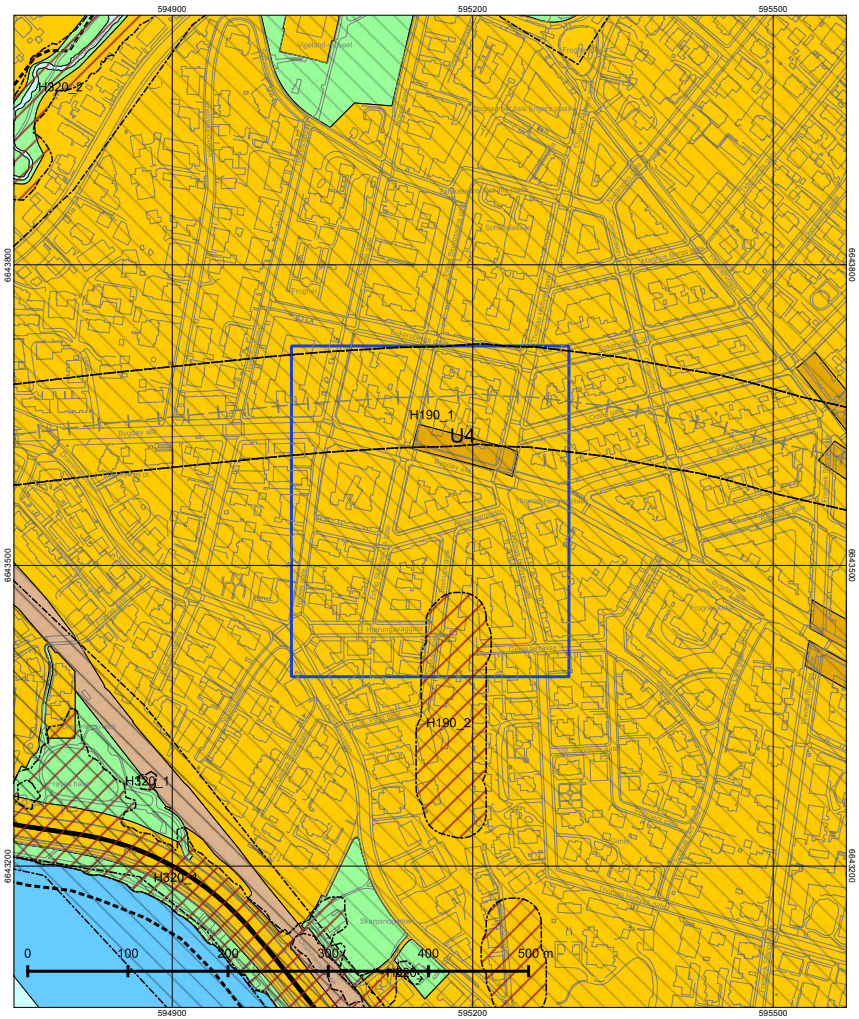
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


595100
595200
6643700
6643600
6643500
6643400
Byggområde for bolig* H=0.0 L=5 se reg.best. S-2957.1.10.87
Byggområde for bolig* H=0.0 L=5 se reg.best. S-2957.1.10.87 endr. reg.best. S-2957.1.10.87
Byggområde for bolig* H=0.0 L=5 se



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 140330/ 86508574 Adresse: ELISENBERGVEIEN 12 Gnr/Bnr: 212/253 Deres ref.: 41464/ HKHO@MSNOP Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 140330/86508574 Deres ref.: 41464/ HKHO@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Hovland
ELISENBERGVEIEN 12

Dato: 27.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508574
8405818

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 253

Vi viser til bestilling av 20250327 for ELISENBERGVEIEN 12.

GNR. 212 BNR. 253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1897.

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

485 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

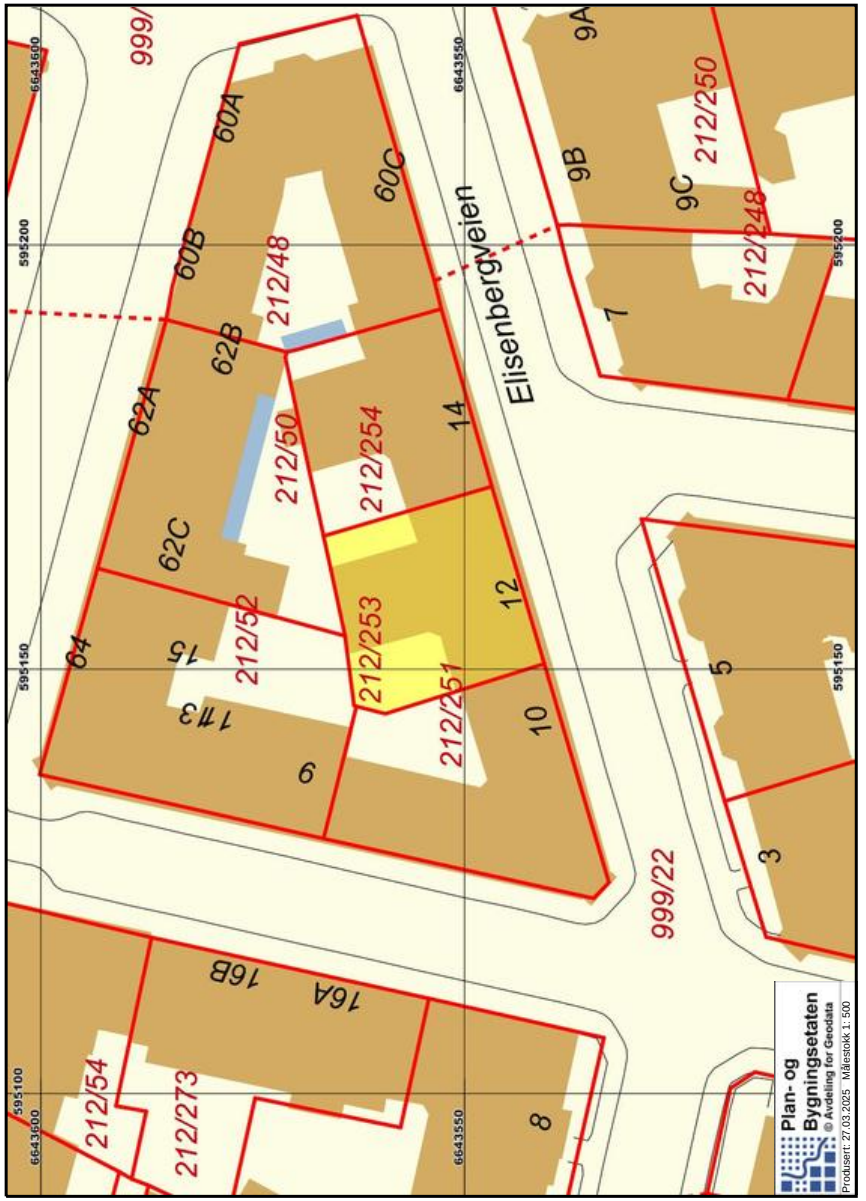
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elisenbergveien 12 0265 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 253, snr 7 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no