NORDVIK

Elisenbergveien 3

2 soverom | 111 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elisenbergveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
17	Planløsning
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet drømmeleilighet med separat del - Peis - Over 3m takhøyde - Klassisk stukkatur og rosett - Rolig beliggenhet

Prisantydning	**11 990 000,-**
Omkostninger	**307 300,-**
Totalpris	**12 545 062,-**
Fellesgjeld	**247 762,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 973,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk drømmeleilighet med imponerende standard, over 3m takhøyde, stukkatur, rosett, fiskebensparkett og solid listverk.

Egen hybeldel som har vært leid ut for kr 20.000,- pr mnd.
Perfekt for deg som ønsker en nøkkelklar leilighet med flere bruksmuligheter!

God planløsning med stort spisekjøkken som er levert av Rotpunkt med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. God plass for stort spisebord. Imponerende romslig og lys TV-stue. Stort master som vender mot bakgård. Delikat bad med badekar, rainshower og varmekabler. Luftig entre med skap.
Hybeldel.

INFO:
2 store boder
Oppgradert i 2018 og 2023. Overflater malt og slipt i 2026
Hybel/utleie tidligere utleid for kr 20.000 /mnd

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer!

Velkommen!





























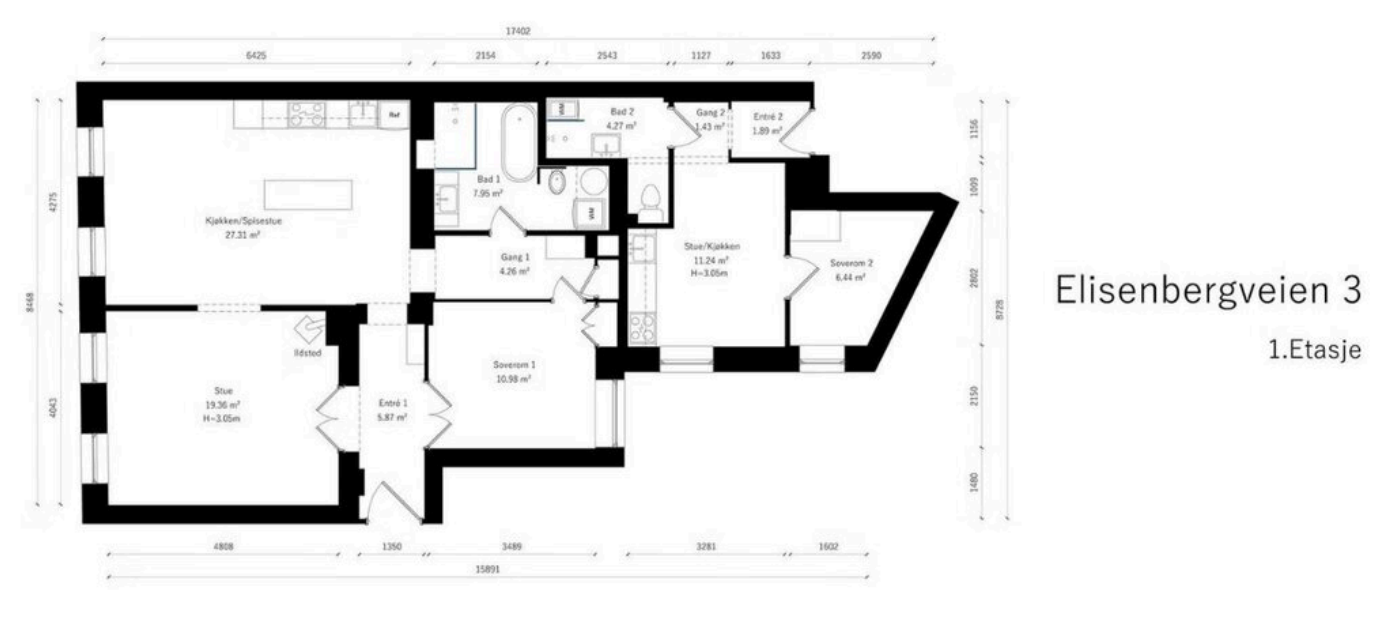






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0252/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elisenbergveien 3, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 244, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aleksander Horne Isaksen

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)
247 762,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 237 762,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
305 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
307 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 545 062,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 558 062,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 123 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré 1, gang 1, stue, kjøkken/ spisestue 1, bad 1, soverom, kjøkken/ stue 2, bad 2, soverom 2, entré 2, gang 2
Total BRA: 111 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod (loft)
Total BRA: 3 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.

Innhold
Velkommen til en innholdsrik og gjennomført leilighet med svært attraktiv beliggenhet på Frogner. Boligen kombinerer klassisk bygårdssjarm med moderne komfort, og byr blant annet på generøs takhøyde, stukkatur, fiskebensparkett, peisovn, romslig kjøkken med kjøkkenøy og delikat bad. I tillegg har leiligheten en separat del med egen inngang, som tidligere har vært benyttet til utleie.

Hele leiligheten ble oppgradert i 2018 med bla. nye kjøkken og bad, samt nye overflater. Ny 2- fløyet innerdører i original utforming. Videre ble leiligheten delt i to boenheter, hvor bakre del har vært utleid frem til i dag. Leiligheten bak har adkomst fra bakgård og er ikke tilknyttet hovedleiligheten fysisk. Frodig forhage perfekt for gode sommerdager.

Entré
Romslig og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Plassbygde garderobeløsninger gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk. Porttelefon gjør det enkelt å ta imot gjester.

Stue
Stuen er romslig og representativ med klassiske detaljer som stukkatur, rosett og generøs takhøyde på over 3 meter, noe som gir rommet en luftig og elegant atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og fremhever de vakre romproporsjonene. Stuen har gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og tilhørende møblement. Sort peisovn med glass i dør etablert i stue.

Leiligheten er oppusset med høy kvalitet hvor de klassiske detaljene er ivaretatt. Det er blant annet byttet vinduer i nyere tid, og leiligheten er delvis etterisolert, noe som bidrar til økt bokomfort. Planløsningen oppleves som svært god, med en naturlig og luftig flyt mellom stue, kjøkken og spisestue.

Kjøkken
Svært romslig kjøkken med god plass til spisestue og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkeninnredning fra Rotpunkt med kjøkkenøy og glattbeisede trefronter. Integrerte hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap. Benkeplater i kompositttlaminat med toppmontert induksjonstopp og nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Integrert ventilator med kullfilter i overskap over kokesonen. LED-belysning under overskap. Utluft over overskap.

Baderom
Delikat baderom pusset opp ca. 2018. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger i våtsone, for øvrig pusset og malte flater. Vegghengt servantinnredning med glatte skuffefronter, benkeplate og toppmontert servant. Innbygget ettgreps blandearmatur. Dusjhjørne med ettgreps dusjarmatur og rainshower, samt dusjvegger og dør i herdet glass. Frittstående badekar med innbygget armatur og hånddusj. Vegghengt wc med innbygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert på badet. Innfelt LED-belysning i himling. Elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsspalte under dør.

Soverom
Soverommet er romslig og harmonisk med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og rolig atmosfære. Soverommet har gode oppbevaringsmuligheter med innebygde garderobeskap som utnytter rommets takhøyde godt.

Hybel
Leiligheten har en hybel som tidligere har vært benyttet til utleie. Nåværende eier har opplyst om tidligere leieinntekter på ca. kr 20 000 per måned. Hybeldelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene. Det foreligger derfor ikke godkjenning for separat utleie. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre bruk og eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Dersom man skal leie ut en del av egen bolig skattefritt forutsettes det at det er direkte tilgang (med dør) fra denne til hoveddel. Dagens utleiedel er ikke godkjent for utleie. Hybeldel vil kunne kreve styregodkjennelse og ev. godkjennelse i kommunen.

Hybelkjøkken
Innredning med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate med toppmontert koketopp og nedfelt rustfri kum med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap under benk. Kjøkkenventilator med kullfilter integrert i overskap over kokesonen. Utluft via overskap.

Baderom i hybel
Baderom i hybeldel pusset opp ca. 2018. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegghengt innredning med glatte skuffefronter, helstøpt servant og ettgreps blandearmatur. Speilskap på vegg. Dusjhjørne med rainshower og hånddusj samt dusjvegg i herdet glass. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsspalte under dør.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer én loftsbod på ca. 3 m² (5 m² gulvareal) og én kjellerbod (ikke oppmålt).

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Stav eikeparkett i fiskebensmønster i hovedbolig. Laminatparkett i bileilighet.
Vegger: Malte flater.
Himling: Dels stukkaturer og rosetter i himling hoveddel. Dels platehimlinger i bi- leilighet. Takhøyde stue målt til 304 cm.

Kjøkken
Kjøkken 1 (hoveddel)
Kjøkkenet ble etablert i forbindelse med rehabilitering i ca. 2018 og fremstår som en spesialtilpasset løsning med høy standard. Innredningen består av kjøkkenøy og skapfronter i glattbeiset tre. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap. Benkeplatene er utført i kompositttlaminat med innfelt induksjonstopp og kum med ettgreps blandebatteri. Det er installert kullfilterventilator integrert i overskap med resirkulering av luft, samt LED-belysning under overskap. Det er etablert lekkasjedeteksjon under oppvaskkum. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og god funksjonalitet, men mangler komfyrvakt, og ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk til det fri.

Kjøkken 2 (bi-leilighet)
Kjøkkenet er også fra ca. 2018 og har en enklere standard enn hovedkjøkkenet. Innredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med innfelt koketopp og kum med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn. Ventilasjonen er løst med kullfilterventilator med resirkulering. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje, men mangler komfyrvakt og lekkasjesikring. Ventilasjonsløsningen med resirkulering gir redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Våtrom:
Bad 1 (hoveddel)
Badet ble oppgradert i ca. 2018 og er utført i henhold til teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger dokumentasjon på membranarbeider utført av godkjent våtromsbedrift. Vegger er flislagt i våtsone, med øvrige malte og pussete flater, og himling med malte overflater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har rennesluk i dusjsone samt plastsluk under badekar. Sanitærutstyr inkluderer vegghengt servantinnredning med toppmontert servant, dusjhjørne med glassvegger og rainshower, frittstående badekar med armatur, vegghengt wc med innbygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Det er installert varmtvannsbereder (ca. 200 liter, fra 2018) på badet. Ventilasjonen er mekanisk med elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte. Badet fremstår i god teknisk stand, men det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulv og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel, som kan gi økt risiko for vannansamling.

Bad 2 (bi-leilighet)
Badet ble oppført/rehabilitert ca. 2018 og er utført etter TEK17 med dokumenterte membranarbeider fra godkjent våtromsbedrift. Vegger er flislagt og himling har malte overflater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har plastsluk med klemring. Sanitærutstyret består av vegghengt servantinnredning med helstøpt servant, dusjhjørne med glassvegg og armatur, samt gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte med tilluftsspalte. Badet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje, men det er registrert avvik ved at høydeforskjell mellom sluk og terskel er mindre enn anbefalt nivå, noe som gir økt risiko for vannskader ved lekkasje eller vannsøl.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Deler av røropplegget i leiligheten er av metall/ kobber og er eldre.
- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE).
- Det er etablert naturlig ventilasjon med begrensete tilluftsventiler, da det ikke er ventiler i vinduer og det er begrenset med tilgang til lufteventiler via felleskanaler fra byggeåret. I senere tid er det etablert avtrekksvifter på bad, men begrenset med tilluftsløsninger utover å lufte via vinduer. Kullfiltervifte på kjøkken.
- Varmtvannstanken er ca. 200 liter og er plassert i bad.
- El. skap med automatsikringer og kursoversikt i bod. Hovedsakelig skjult el. nett

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:
Innvendig – Etasjeskille / gulv mot grunn
Det er registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen som overstiger dagens krav til planhet. Dette er typisk for byggets alder (ca. 1901), og vurderes ikke som akutt kritisk. Tiltak er ikke nødvendig nå, men kan vurderes ved fremtidig oppussing.

Tekniske installasjoner – Ventilasjon
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med begrenset tilluft og avtrekk. Løsningen gir dårligere luftutskifting enn moderne standard og kan påvirke inneklima over tid. Ingen akutte tiltak, men forbedring kan vurderes.

Kjøkken (hoveddel) – Overflater og innredning
Kjøkkenet fremstår i god stand, men mangler komfyrvakt, som er et krav etter nyere forskrifter. Dette gir økt brannrisiko og bør utbedres relativt enkelt.

Kjøkken (hoveddel) – Avtrekk
Ventilator med kullfilter og resirkulering gir ikke avtrekk til det fri. Dette kan føre til luktproblemer og dårligere luftkvalitet. Teknisk forbedring er ønskelig, men kan være vanskelig i eldre bygg.

Våtrom – Bad 1 – Gulv
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk og for liten høydeforskjell ved terskel. Dette øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Badet fungerer ved normal bruk, men løsningen avviker fra krav og bør vurderes ved oppgradering.

Kjøkken (bi-leilighet) – Overflater og innredning
Kjøkkenet fungerer som tiltenkt, men mangler komfyrvakt og lekkasjesikring. Dette gir økt risiko for brann og vannskader. Tiltak anbefales.

Kjøkken (bi-leilighet) – Avtrekk
Samme forhold som hovedkjøkken: kullfiltervifte uten utluft til det fri. Dette gir redusert ventilasjonseffekt og kan medføre luktproblemer.

Våtrom – Bad 2 – Gulv
Gulvet har for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel, som avviker fra forskriftskrav. Dette kan gi økt risiko for vannskader ved lekkasje eller vannsøl. Ingen akutt skade, men teknisk svakhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehab av Hovedbad i 2023 av Kristiansen Rørservice og NK Flis / El Effekt. Total rehab av bad 2 i 2018/19 av Bad nr 2. Samme firmaer

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rør / NK Flis AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NK Flis / Kristiansen Rør AS

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: J.I. Bygg AS har byttet gamle vinduer til nye moderne vinduer i lik utførelse.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Effekt byttet hele elektriske anlegget ved total rehabilitering av leiligheten i 2018 / 19

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El tilsyn. Tror det var i 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Er ladepunkter rett utenfor eiendommen men i regi av Oslo kommune

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Kun rehablilitert og bygget om innvendig planløsning av meg i selve leiligheten 2018/19 som jeg vet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vet at styret følger med på dette jevnlig.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ildsted fungerer fint. Vært kontrollert

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: Har vært en vannlekkasje for mange år siden men det er utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Viser til info fra styret / forretningsfører

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: Det var mulig problematikk i kjeller med hvor det kan ha vært rotter for noen år siden. Dette har blitt utbedret og mulig
inngangsveier tettet av skadedyrsbekjemper
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel

godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke søkt formelt godkjent med vært benyttet som hybeldel med utleie. Kan ved mindre endringer åpnes

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke søkt

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? 2026. 111 / 123 m2

Bygningssakkyndig
jo k. eckhoff

Byggemåte
Kjeller, sokkeletasje, 4 hovedetasjer og dels innredet loft.
- Fundamenteringen er ukjent. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der hvor det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering på treflåter og støpt gulv mot grunn.
- Grunnmur av teglstein og naturstein.
- Bærende yttervegger i tegl med dels pusset og malte flater med pryddekor, trekninger og gesimser på hovedfasader. Slemmet og malte fasader mot bakgård.
- Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggetiden isolert med stubbloftsleire.
- Saltak med nyere inntrukne takterrasser i trekonstruksjon. Deler av loft er uisolert med boder.
- Taket er tekket med plater.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
- Varmekabler på bad.
- El. panelovner
- Vedpeis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 973,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 973,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer: Internett (GlobalConnect), felles forsikring, trappevask, diverse honorarer og

komm.avg.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis på kr 17 919,-.
Renter og avdrag andel gjeld per kvartal kr 6 360,-.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 4 757,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 198 580,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 997 971,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elisenbergveien 3, orgnr. 985979367

Om sameiet
Eiendommen Elisenbergveien 3, gnr. 212 bnr. 244 i Oslo er et eierseksjons-sameie som er oppdelt i 13 eierseksjoner (iht. hjemmelsopplysninger pr. 01.01.2025).

Generell informasjon
· Sameiet har installert fiberkabel fra Globalconnect til hver seksjon (abonnementskostanden er inkludert i felleskostnadene). Seksjonseiere står fritt til eget valg av TV/innholdsleverandør, og dekker selv kostnaden for dette.
· Stell av uteområder og bygningsmassen håndteres ved egeninnsats av beboere ved behov og på dugnad 2/år. Større arbeidsoppgaver håndteres av styret ved konkurranseutsetting av oppdrag.
Det er gjort avtale med Simone Renhold AS om trappevask- renhold av hoved- og baktrapper. Eventuelt behov for nedvask av lamper, vegger og tak foretas på dugnad og/eller bestilling.
· Sameiet har fått godkjent oppføring av sykkelbod i egen bakgården.

Vedlikehold i nær fremtid
Sameiet gjennomførte i 2021 en tilstandsanalyse som legges til grunn for planlagt vedlikehold. Alle bygningskomponenter ble gitt tilstandsgrad TG1, men det ble anbefalt å være oppmerksom på:
· Ettersyn og utbedring av mindre sprekker/setningsskader i fasade
· Utbedring av rust på balkonger
· Brannsikring av deler av himlingen i kjellerlokalet
· Oppføring av sykkelbod (godkjent i BPE i Oslo kommune)
Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen konkrete planer og/eller kostnadsberegninger for når disse tiltakene vil bli utført

Sameiet har vektlagt å holde de løpende felleskostnadene på et lavt nivå. Det er ikke bygget opp et vedlikeholdsfond. Eierne har besluttet å skyte inn kapital ved behov (akuttreparasjoner) og/eller gjennom et låneopptak (planlagte reparasjoner/oppgraderinger) slik det ble gjort i 2021 dersom det blir vedtatt å gjennomføre et tiltak av større omfang.

Utført vedlikehold
· Sameiet gjennomførte et omfattende oppussingsprosjekt av fasade og fellesarealer i 2017
· Drenering mot grunnmur med ny dreneringskum og utbedring av dekket bakgård (900 KNOK)
· Utvidelse av brannsentral og spredenettet med detektorer i "gråsoner" mot baktrapper (70 KNOK)
· Oppussing av gulv og vegger i oppgangen fra Elisenbergveien (200 KNOK)
· Skifte av ferskvannsinntak i kjeller (70 KNOK)
· Brannsikring av himling i deler av kjellerlokalet (200 KNOK)

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i sameiet.

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 247 762,-pr. 31.12.2025

Lånegiver: DNB
Lånenummer: 1636 53 02530
Lånets totale saldo: kr 1 167 576,-
Årlig rentesats: 7% (per 02.02.2026)
Dato siste termin: 1/9-2042

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 306,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024
Sum driftsinntekter kr 933 220,-
Sum driftskostnader kr -898 734,66
Driftsresultatet endte på kr 36 447,- mot et budsjettert 0-resultat.

Vedtekter og husordensregler
§3 Salg/utleie av seksjoner
a
1. Kun privatpersoner kan erverve og leie seksjoner i sameiet - ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet med mindre sameiet samtykker i dette.
d
2. Av hensyn til de øvrige sameierne bør leiekontraktene ha en varighet på minimum ett år.
3. Beboerne må sørge for å ha et støynivå som ikke sjenerer naboer. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være stille. Større sosiale sammenkomster skal fortrinnsvis skje i helgene og naboer bør varsles om dette minst 3 dager i forveien. Ved vedlikeholdsarbeid i leilighetene er det en hovedregel at arbeid utføres i størst mulig utstrekning på virkedager mellom 07 og 18.
4. Det skal ikke grilles på verandaer.
5. Husdyrhold tillates under forutsetning av at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr må ikke gå løse, verken i arealer eller på eiendommen. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad gjennomføres 2 ganger pr. år.

Dyrehold
Husdyrhold tillates under forutsetning av at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.
Dyr må ikke gå løse, verken i arealer eller på eiendommen. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP 3760290

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 520 kvm (Eiertomt)
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 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 visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til på Frogner, et veletablert og etterspurt område kjent for sin klassiske bebyggelse og sentrale beliggenhet. Her bor du i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som du har alt byen har å by på rett utenfor døren.

Fra boligen er det kort vei til populære handlegater og møteplasser som Bygdøy allé, Solli Plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Bogstadveien. Her finner du et stort utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. I nærområdet ligger også Sommerrokvartalet med Hotel Sommerro, restauranter, kulturopplevelser og Vestkantbadet som tilbyr trening og velvære i historiske omgivelser.

For rekreasjon og naturopplevelser har du kort avstand til grøntområder som Slottsparken, Frognerparken og Vigelandsanlegget. Ønsker du sjøluft og turmuligheter, er det også gangavstand til Frognerkilen og Bygdøy, som byr på badeplasser, turstier og fine vinterløyper.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere matbutikker i nærheten, og området rundt Skøyen med Karenslyst Allé

og Maschmanns Matmarked ligger innen behagelig gangavstand.

Boligen tilhører skolekretsen til Ruseløkka skole, og det finnes flere barnehager i området.

Kollektivtilbudet er svært godt, med enkel tilgang til buss, trikk, T-bane og tog fra blant annet Nationaltheatret stasjon, Majorstuen og Skøyen stasjon, noe som gjør hverdagen både fleksibel og effektiv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) for våningshus datert 28.02.1910.
Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) for bad og vannklosett datert 31.10.1933.
Det foreligger Ferdigattest for rehabilitering av åtte piper datert 02.11.2016.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument forekommer i hovedsak på bygninger fra 1800-tallet og frem til rundt 1950.

Det er avvik fra opprinnelige godkjente planløsning og dagens planløsning. Det er bla. etablert nytt kjøkken i det som opprinnelig var kun spisestue, det er etablert et nytt bad og romløsningene er dels endret i utforming. Endringene vurderes å ikke være søknadspliktige i seg selv, såfremt det ikke er har vært endring av bærende konstruksjoner, brudd på branncelle og at oppføring av baderom og kjøkken er utført iht. byggeforskrifter på utførelsestidspunktet.

Videre er leilighetens originale planløsning delt opp i to boenheter hvor det er fysisk lukket imellom boenhetene med hver sin inngang. Tiltaket er søknadspliktig og er å regne som en ulovlighet slik det fremstår i dag hensyntatt Plan- og bygningsloven.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

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 spesialområde for bevaring (bolig) med plan-ID S-3330. Saken gjelder endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming. Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Eiendommen står på gul liste og er regulert til bevaring. Det vil være begrenset handlerom for hva eieren kan påregne at kommunen tillater av endringer på eiendommen.

Pågående plan-/byggesaker:
Erling Skjalgssons gate 5 B - nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring i bakgården
Saksnummer: 2025/10894 - Byggesak
Mottatt sak: 25.09.2025

Tostrups gate 24 - bruksendring av deler av loft til boligareal for eksisterende leilighet, etablering av to takarker, nedfelt takterrasse og to takvinduer
Saksnummer: 2025/11122 - Byggesak
Mottatt sak: 29.09.2025

Elisenbergveien 10 - bruksendring av loft til bolig, installasjon av heis og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/13798 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og arbeider i nærheten. Se mer her:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7

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

301/212/244/3:
13.09.1898 - Dokumentnr: 903171 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2026 - Dokumentnr: 212838 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS
Org.nr: 990 329 923
Elektronisk innsendt

24.04.1975 - Dokumentnr: 507824 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/2334
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

16.12.2016 - Dokumentnr: 1173087 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/2452
Snr: 13
Formål: Næring
Sameiebrøk: 57/2452
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/2452

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar pr stk kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Dag - Ca. pris -Direkte faktureres kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 179 177,- 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 4. mai 2026

Megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

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

Elisenbergveien 3

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**15 min** 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**20 min** 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	**20 min** 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**22 min** 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**15 min** 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**17 min** 1.4 km

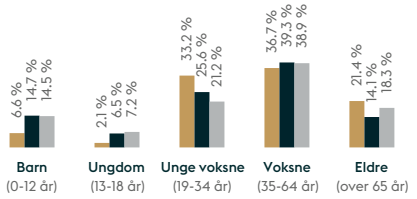
Offentlig transport

Nobels gate Linje 13	**3 min** 0.2 km
Odins gate Linje 20	**4 min** 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**18 min** 1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**21 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år... 54 barn	**4 min** 0.4 km
Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	**5 min** 0.4 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
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 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

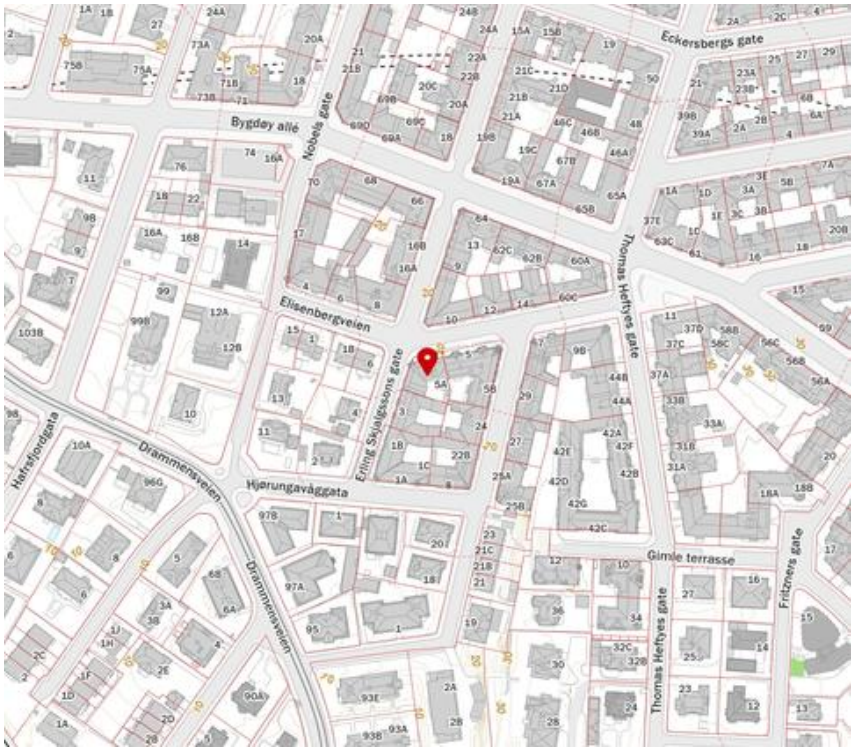
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aleksander Horne Isaksen	9578-5997-4-2675524	2026-05-04 11:00:33

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0252/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elisenbergveien 3, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Aleksander Horne Isaksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2017

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: 94279061
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehab av Hovedbad i 2023 av Kristiansen Rørservice og NK Flis / El Effekt. Total rehab av bad 2 i 2018/19 av Bad nr 2. Samme firmaer

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rør / NK Flis AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NK Flis / Kristiansen Rør AS

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: J.I. Bygg AS har byttet gamle vinduer til nye moderne vinduer i lik utførelse.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Effekt byttet hele elektriske anlegget ved total rehabilitering av leiligheten i 2018 / 19

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El tilsyn. Tror det var i 2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ladepunkter rett utenfor eiendommen men i regi av Oslo kommune

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun rehablilitert og bygget om innvendig planløsning av meg i selve leiligheten 2018/19 som jeg vet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vet at styret følger med på dette jevnlig.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted fungerer fint. Vært kontrollert

---

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: Har vært en vannlekkasje for mange år siden men det er utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent. Viser til info fra styret / forretningsfører

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var mulig problematikk i kjeller med hvor det kan ha vært rotter for noen år siden. Dette har blitt utbedret og mulig inngangsveier tettet av skadedyrsbekjemper

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt formelt godkjent med vært benyttet som hybeldel med utleie. Kan ved mindre endringer åpnes

---

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026. 111 / 123 m2

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0252/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aleksander Horne Isaksen	**2026-05-04**

Identifikasjon

Aleksander Horne Isaksen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elisenbergvn 3
Postnr	0265
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	212
Bnr.	244
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-753831
Dato	21.03.2017



Eier	Hans Petter Torgersen
Innmeldt av	Hans Petter Torgersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 067 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:

12 067 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elisenbergvn 3
Postnr/Sted: 0265 Oslo
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr:
Dato: 21.03.2017 10:18:17
Energimerkenummer: A2017-753831
Ansvarlig for energiattesten: Hans Petter Torgersen
Energimerking er utført av: Hans Petter Torgersen

Gnr: 212
Bnr: 244
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Sameiet Elisenbergveien 3.
Elisenbergveien 3, 0265 Oslo
Org nr. 985 979 367.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I «SAMEIET ELISENBERGVEIEN 3»

Dato : Tirsdag 29. april 2025
Tidspunkt : kl. 20:00
Møtested : Erling Skjalgssons gate 5B

1. FORTEGNELSE OVER MØTENDE OG GODKJENNING AV STEMMEBERETTIGEDE

No.	Matrikkel ID	Seksjon	Til stede	Leil.nr.	Eiere	Mail	Telefon
1	0301-212/244/0/1	Seksjon 1	Til stede	U0101	Strømsnes Fabian Conrad Roska	fcstromsnes@gmail.com	952 48 353
2	0301-212/244/0/1	Seksjon 1		U0101	Strømsnes Fride Roska	fride.roska@gmail.com	902 30 086
3	0301-212/244/0/2	Seksjon 2	Til stede	H0102	Gjertsen Anne Elisabeth	angjerts@online.no	971 90 430
4	0301-212/244/0/2	Seksjon 2	Til stede	H0102	Holmboe Carl Anton	caholmboe@gmail.com	920 21 249
5	0301-212/244/0/3	Seksjon 3		H0101	Isaksen Aleksander Horne	Aleksander@wessel-eiendom.no	954 34 838
7	0301-212/244/0/4	Seksjon 4	Til stede	H0202	Haugen Kari-Anne	karianneh augen52@gmail.com	907 94 174
8	0301-212/244/0/4	Seksjon 4	Til stede	H0202	Risung Knut Jacob	knrisung@online.no	900 98 741
9	0301-212/244/0/5	Seksjon 5		H0201	Jannik Lindbæk	jljr@equinor.com;	977 55 622
10	0301-212/244/0/5	Seksjon 5	Til stede	H0201	Egenberg Gitte	gitte.egenberg@sum.uio.no;	959 02 975
11	0301-212/244/0/6	Seksjon 6		H0302	Bull Ellen Cornelia	bullcornelia@gmail.com	920 65 661
12	0301-212/244/0/6	Seksjon 6	Til stede	H0302	Brunhøj Christian	christian@brunhoj.com	404 18 800
13	0301-212/244/0/6	Seksjon 6	Til stede	H0302	Seip Ole Caspar	olecaspar@hotmail.com;	902 81 833
14	0301-212/244/0/6	Seksjon 6	Til stede	H0302	Hatland Thea Dahle	thh@thommessen.no	412 50 486
15	0301-212/244/0/7	Seksjon 7	Til stede	H0301	Hengebøl Kari	hengebk@gmail.com	957 51 178
16	0301-212/244/0/8	Seksjon 8	Til stede	H0402	Holden Jonas Langmo	jonas@rebelijo.no	977 58 560
17	0301-212/244/0/8	Seksjon 8		H0402	Platou Maren	mar.platou@gmail.com	479 68 925
18	0301-212/244/0/9	Seksjon 9	Til stede	H0401	Martin Jessen	martin.s.jessen@gmail.com	478 19 052
19	0301-212/244/0/10	Seksjon 10	Til stede	H0502	Kjølleberg Ole Tobias Stensby	okjolleberg@gmail.com	932 22 142
20	0301-212/244/0/10	Seksjon 10		H0502	Bedard Karen A	bedard.karen@gmail.com	462 64 560
21	0301-212/244/0/11	Seksjon 11	Til stede	H0501	Kjølleberg Ole Tobias Stensby	okjolleberg@gmail.com	932 22 142
22	0301-212/244/0/11	Seksjon 11		H0501	Bedard Karen A	bedard.karen@gmail.com	462 64 560
23	0301-212/244/0/12	Seksjon 12		U0102	Torgersesn Hans Petter	hanspettertorg@gmail.com	951 01 389
25	0301-212/244/0/13	Seksjon 13	Til stede		Kvamme Elsa	elkvamme@online.no	90076456
26	0301-212/244/0/13	Seksjon 13			Isdahl Per Johan		952 18 670
27		Regnskapsfører			Svelland Joe	joe@svelland.no	900 56 669

11 av 13 seksjoner representert med stemmeberettigede.

1.2 VALG AV MØTELEDER

Møteleder Knut Risung

1.3 VALG AV MEDLEMMER TIL SIGNERING

Protokollfører 1 : Knut Risung
Signering 1 : Kari Hengebøl
Signering 2 : Jonas Langmo Holden

1.4 GODKJENNING AV INNKALLING

Innkallingen ble enstemmig godkjent

1.5 GODKJENNING AV FORRETNINGSORDEN

Forretningsorden ble godkjent iht. innkallingen.

2. ÅRSBERETNING 2024 – PLANER FOR NESTE PERIODE

Eiendommen Elisenbergveien 3, gnr. 212 bnr. 244 i Oslo er et eierseksjons-sameie som er oppdelt i 13 eierseksjoner (iht. hjemmelsopplysninger pr. 01.01.2025):

Etg. 5	*0301-212/244/0/11*	*Bedard Karen A og Kjølleberg Ole Tobias Stensby*	*H0501*	*1*
Etg. 5	*0301-212/244/0/10*	*Kjølleberg Ole Tobias Stensby*	*H0502*	*2*
Etg. 4	*0301-212/244/0/9*	*Jessen Martin Stette*	*H0401*	*3*
Etg. 4	*0301-212/244/0/8*	*Holden Jonas Langmo*	*H0402*	*4*
Etg. 3	*0301-212/244/0/7*	*Hengebøl Kari*	*H0301*	*5*
Etg. 3	*0301-212/244/0/6*	*Brunhøj Christian og Bull Ellen Cornelia*	*H0302*	*6*
Etg. 2	*0301-212/244/0/5*	*Egenberg Gitte og Lindbæk Jannik*	*H0201*	*7*
Etg. 2	*0301-212/244/0/4*	*Haugen Kari-Anne og Risung Knut Jacob*	*H0202*	*8*
Etg. 1	*0301-212/244/0/3*	*Isaksen Aleksander Horne*	*H0101*	*9*
Etg. 1	*0301-212/244/0/2*	*Gjertsen Anne Elisabeth og Holmboe Carl Anton*	*H0102*	*10*
Etg. 1	*0301-212/244/0/1*	*Strømsnes Fride Roska og Strømsnes Fabian C. Roska*	*U0101*	*11*
Næring	*0301-212/244/0/13*	*Kvamme Elsa*	*Næring*	*12*
Bolig	*0301-212/244/0/12*	*Thoren Kristina Lena*	*U0102*	*13*

Det har i periode vært 2 eierskifter i sameiet:

- Martin Jessen har kjøpt seksjon 9 av Thelma Onarheim (H0401).
- Gitte Egenberg og Jannik Lindbæk har kjøpt seksjon 5 av Håkon Astrup (H0201)

Det har ikke vært andre endringer i sameiets eiere.

- Styret mottok 04.09.2024 melding om at Cornelia Bull og Christian Brunhøj har akseptert bud på seksjon 6 fra Thea Dahle Hatland og Ole Caspar Seip, med overtakelse 01.05.2025.

Sameiets organisasjonsnummer er 985 979 367.

Styret i Sameiet Elisenbergveien 3, har i 2022 bestått av:

Styrets leder	Knut J. Risung
Styremedlem	Christian Brunhøj
Styremedlem	Ole Tobias Stensby Kjølleberg
	Fabian Strømsnes

Forretningsfører har vært Joe R. Svelland.

Eiendommen er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet if, med polise/avtale nr. SP3760290. Super, fullverdi på kr 116.725.358 med en egenandel på kr. 25.000 pr. skadetilfelle.

Styrets arbeid i 2024:

Styret har hatt fokus på kostnadseffektiv drift med en målsetting om å holde felleskostnadene på et forretningsmessig forsvarlig nivå.

Det har vært avholdt 3 styremøter - fysisk, supplert med hyppig kommunikasjon pr. mail.
Det har i tillegg, som følge av pågående prosjekter, vært kontakt etter behov for å sikre nødvendige fullmakter, kontroll og fremdrift på prosjektene.

Alle vedtak har vært enstemmige.

Statusrapporter har vært sendt alle seksjonseiere (25/1, 2/3, 13/3, 5/5, 24/6, 2/9, 18/11, 11/12) med informasjon om status på hendelser, økonomi og fremdrift på prosjekter. I tillegg har det vært hyppig kommunikasjon mellom styret, eiere berørt av brannen og representanter for forsikringsselskapet if.

Det har vært jobbet med følgende i perioden:

Brannskadeprosjektet

Brannen 12. november 2024 på badet i 3. etasje medførte sot og røyk opp til 4. og 5. etasje, og slukkevann ned til kjelleretasjen. Til tross for at brannen er definert som begrenset, har det vist seg å være stor spredning av sot og forurenset vann i byggkonstruksjonen. 5 leiligheter ble raskt definert som ubeboelige på grunn av at branncellene mellom leilighetene ble brutt mellom gulv og himling. Forsikringsselskapet IF, kontraherte Amundsen Takst AS for videre prosjektkoordinering med BTI-konsult AS som ansvarlig for kommunale søknader.

Prosessen har vært som følger:

- *Skadebegrensning*: if kontraherte november 2024, Recover AS som umiddelbart igangsatte skadebregrensende arbeider, herunder sikre infrastruktur knyttet til vann og elektrisitet.
- *Sanering og kartlegging*: Sanerings- og rivningsarbeider (fukt- og luktbehandling) har pågått i nær 5 måneder med sluttbefaring 23. April 2025. Kostnaden ble på nær kr. 6 mill. inkl. mva.
- *Tilbakestillelse:* Recover AS er valgt som hovedentreprenør for gjennoppbyggingen av lelighetene. Recover forespeiler en riggperiode på 2 uker, byggetid på 16 uker og 3 uker for endelig godkjenning med ferdigattest for hele prosjektet. Det tas sikte på suksessiv innflytting ved bruk av midlertidige brukstillatelser. Foreløpig tidsplan tilsier endelig ferdigstillelse medio august 2025. Kostnadsrammen er på kr. 5.0 mill. inkl. mva. med tillegg av kostnader for individuelle tilpasninger i de enkelte seksjonene.

  Ved rehabilitering må man oppgradere i henhold til kravene som gjelder på det tidspunktet arbeidene gjøres (latente krav). Ventilasjon har vært et problematisk område. Naturlig ventilasjon fra 1890 oppfyller ikke forskriftene i 2025. Siden byantikvaren ikke tillater endringer i fasaden, må det søkes om dispensasjon fra PBE for en mekanisk eller balansert løsning. Den største risikoen for forsinkelser ligger i søknadsprosessen mot Oslo kommune.

Rapport fra Brann- og redningsetaten

Under og etter slukningsarbeidet 12. november 2024, har branninspektør Frode Michaelsen ved Brann- og redningsetaten, sammen med Politiet, gjort undersøkelser på branntomten, som styret og sameiet må ta til etterretning, herunder:

- Det ble observerte at det i overkant av branndøren til brannleiligheten var litt utett mellom dørblad og karm. Dette kunne medført en del røykspredning til trapperom dersom det hadde vært en kraftigere brann. Det anbefales at dette utbedres og at dere undersøker om det er andre leilighetsdører som også kan ha disse svakhetene.

- Vi observerte lagring i trapperom (baktrapp). Dette skal ikke lagres noe brennbart i rømningsveier eller noe som kan være til hinder ved rømning.
- Det anbefales å utvide deteksjonen av brannalarmanlegget i leilighetene, eventuelt sikre at det er tilstrekkelig med røykvarslere i leilighetene.
- Mulig feil leilighetsnummerering i bygningen. Oslo følger andre regler enn ellers i landet, slik at leilighetsnummeringen i deres bygg viser seg likevel å være korrekt etter disse særreglene. Dette kan imidlertid gi noen utfordringer under våre oppdrag, noe vi vil melde inn til Plan- og bygningsetaten.
- Det er planlagt bygårdstilsyn i 2027 i deres bygård basert på en risikokartlegging av 1890-bygårdene.

Disse punktene vil bli lagt til grunn for prioriteringer i det videre arbeidet.

Drift og vedlikehold

Styret har fulgt opp lovpålagt vedlikehold/ettersyn. Sjekklister er kvittert ut som gjennomført i løpet av dugnaden april 2024.

Brannvarslingsanlegget:

Det har iht. forskriftene være foretatt kontroll av brannvarsler (Siemens FC2020-AZ).

Styret har arbeidet med å fremskaffe tilbud på løsninger som tilfredsstiller forsikringsselskapenes ønske om (1) direkte varsling til brannvesen, samt (2) installasjon av kablet spredenett til detektorer/sensorer på flere punkter i bygget (f.eks. utleieenheter med inngang fra baktrapp). Mer detaljer fremgår i kapittel 4.

Tak- og fasadereparasjon:

Takskaden som medførte fuktighet og frostsprengning på fasaden, og som medførte en ekstra innbetaling på kr. 200.000 fra seksjonseierne i 2024, ble utbedret av Fasadeeksperten iht, avtalen.

Ettersom man i etterkant kunne konstaterer at det ikke ble merkbare fargenyanser på fasaden, ble det ikke nødvendig å foreta rehabilitering av hele fasaden – inkl. balkonger.

Drenering/avløp:

Tilsyn og test av anlegget utføres periodisk, og alt er funnet i orden.

Rotter/skadedyr:

Feller med gsm-varsling til Rentokil er installert. Det er ingen tegn på aktivitet i bakgård eller kjeller.

Avfall:

Containere har ofte vært fylt opp allerede få dager etter at det er blitt tømt (mat-/restavfall tømmes 2 ganger pr uke, papp/papir tømmes torsdag hver annen uke). Løsningen med 2 containere for papp og papir ser ut til å fungere fint.

Renhold:

Sameiet har reforhandlet og inngått ny avtale om renhold i trappeoppgangene med Simone Renhold (ukentlig i hovedtrapp og hver 14. dag i baktrapp - annenhver gang øst/vest).

Renhold av utearealer (inngangsparti, portrom og bakgård) samt flere boder og kjellerarealer, er blitt foretatt på dugnadene. Enkelte beboere har på eget initiativ foretatt ekstra rengjøring av taklamper, gelender, egne dører og arealer over horisontale flater som ikke er omfattet av avtalen med Simone Renhold.

Dørlåser Elings Skjalgssons gate 5A/5B

Hyppig smøring/oljing av dørlåsene har vært tilstrekkelig til at døren har gått i lås, men løsningen har ikke vært stabil, og ytterligere tiltak ble nødvendig.
Karmer og låser ble reparert mars 2025.

Reparasjoner

Reparasjon av vannlekkasje ved takvindu er utført: Vi avventer faktura.

Oppgraderinger i perioden

I korte trekk fremstår bygården i meget god stand, men det må tas høyde for at det på sikt kan bli nødvendig med ekstra innskudd knyttet til bl.a. utbedring med branngips i kjeller - dersom vi ved et tilsyn får et pålegg om dette, dernest (2) å skifte rørsystemet for vann-*inn*førselen (fra offentlig tilknytning, gjennom grunnmur til hovedkran (kjeller).

Det ble i 2025 utført følgende oppgraderinger:

- Etablering av egen strømkurs til brannvarslingssentral – lovpålagt krav. Avviket er lukket.
- Installasjon av 5 stk. Danalock dørlåser
- Montert varmekabel i taknedløpet via dreneringspumpe og til utløpskummen
- Skadedyrkontrollsystemet til Rentokil AS har blitt oppgradert med feller som bruker GSM-kommunikasjon. Inspeksjoner og kontroller utføres ved varsling.

Andre oppgaver:

Sameiet har valgt ikke å ha en «fast vaktmestertjeneste».
Drift og vedlikeholdet er derfor basert på at alle beboere stiller opp og tar initiativ når det er nødvendig, herunder: foretar montering av juletrelys og krans, snømåking, klipping av hekk og gress, kosting av trapp, fortau, portrom og bakgård. Dette ser ut til å ha fungert fint.

Men vi er også avhengig av at noen «entusiaster» tar et ekstra grep.
Styret vil rette en spesiell takk til disse!

I tillegg til dette har styret organisert 2 dugnader pr år (vår og høst).

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP FOR SISTE DRIFTSÅR

Forvaltning, drift og vedlikehold

De samlede driftsinntektene i 2024 ble kr. 933.220 som fordeler seg med (1) felleskostnader kr. 598.465, (2) ekstraordinær innbetaling på kr. 200.000 og (3) innbetaling for inndekning av renter og avdrag med kr. 138.754 og (4) kompensasjon ved eierskifter kr. 16.000 (budsjett 2024: kr. 920.197)

Driftskostnadene ble i 2024 kr. 758.019 mot et budsjett på kr. 771.457. Styret har vært påholden og holdt igjen på kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold av bygninger ut over det som ble finansiert ved ekstra innbetaling (konto 6560 til 6640).

Reparasjon av tak- og fasadeskaden mot Erling Skjalgssons gate, ble kostnadsført med kr. 209.318.

Oppgraderinger: Kr. 8.794 er benyttet til installasjon av Danalock låssylindere, og kr. 5.139 for å knytte brannvarslingssentralen opp mot egen strømkurs. Det er ikke foretatt andre investeringer i 2024 ut over det som følger av ordinær drift.

Samlet «driftsresultat» ble i 2024 på kr. 36.447 mot et budsjettert 0-resultat.

Finans

Årsoppgaven for sameiets lån i DnB (1636.53.02530), med en hovedstol fra 2022 på kr. 2.485.000, viser pr 31.12.2025 en saldo på kr. 1.201.637,64. Det ble gjort en ekstraordinær nedbetaling på kroner kr. 313.212 knyttet til salg av seksjon 9.

Betalte renter/avdrag var kr. 140.716, herav renter kr. 104.728 og avdrag kr. kr. 35.988.
Innbetalt renter og avdrag fra seksjonseiere i 2024 var kr. 138.754 – underdekning på kr. 1.961.

Gjeldende rente er 7,5% nominelt.

7 seksjonseiere har innfridd sin andel.

Totalt resultat etter finansielle poster, ble i 2024 kr. 34.485.

Innestående på bankkonto 1503.17.71231 pr 31.12.2024 er kr. 299.645 (herav 78.394 forskuddsbetalt fra seksjonseiere.
Kr. 100.000 satt inn på egen beredskapskonto 1520 15 94925.

Regnskapet for driftsåret 2024 ble enstemmig godkjent.

BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG

4.1 Reparasjon, vedlikehold og drift

4.1.1 Reparasjon rekkverk/balkonger

Rustavrenning på balkonger bør utbedres og vurderes utført samtidig med reparasjon av setningsskader/sprekker i fasade (jfr. pkt. 4.1.4).

Løsningen for utbedringen av balkonger og rekkverk, vil omfatte:

1. Veldig grundig vask under trykk av balkongene.
2. Utføring av alle nødvendige pussreparasjoner på sidene og under balkongplaten.
3. Rengjøring og korrosjonsbeskyttelse av stålkonstruksjonselementer i balkongplatene og maling av dem.

Enstemmig vedtak:

Tiltaket gjennomføres etter at det er mottatt et forpliktende tilbud, og gjennomføres samtidig med tiltakene 4.1.4 dersom det kan påvises stor grad av synergieffekter.

4.1.2 Fasaderenovering

I henhold til tilstandsrapporten fra 2022, er det konstatert at det er noe setningsskader/sprekker i fasade som vi tidligere har vurdert til at bør følges opp og utbedres.

Enstemmig vedtak:

> Renovering av fasade gjennomføres bare dersom det kan påvises stor grad av synergieffekter gjennom kostnadsbesparelser og ved å gjennomføre flere av punktene samtidig (4.1.1).

4.2 Oppgradering

4.2.1 Brannvarslere og detektorer

*I rapporten fra Brann- og redningsetaten v/*branninspektør Frode Michaelsen, fremgår det at sameiet bør utvide deteksjonen av brannalarmanlegget i leilighetene, eventuelt sikre at det er tilstrekkelig med røykvarslere i leilighetene. Kravet i Forskrift om brannforebygging § 7 sier:

> *Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.*

Det er et behov for å montere 10 sensorer for å dekke opp blindsoner mot baktrapp og bak dører til utleieenheter. Styret har innhentet en pris på kr. 60.000 for materiell og innprogrammering/test. I tillegg må det påregnes kostnader for elektriker for trekking av kabler, som vil kunne variere avhengig av plassering av detektorer.

Det er diskutert å oppgradere sentralen slik at varsling gjøres direkte til 110-sentralen eller vektertjenester. Siemens tilbyr den tekniske løsningen for kr. 37.000. Forsikringspremien vil bli redusert med kr. 8.000 pr. år. Det vil likevel ikke veie opp for abonnementskostnader fra Oslo kommune: et etableringsgebyr på kr. 4.626, med tillegg av abonnement per måned for hovedalarm kr. 764 kroner og kr. 64 per leilighet (totalt kr. 19.152 per år), og med risiko for ytterligere gebyr på kr. 1.211 ved «unødig» utrykning.

Enstemmig vedtak:

> Det monteres ytterligere 10 sensorer for å bedre deteksjon i «blindsoner» og utleieenheter. Prosjektering, innkjøp, installasjon og rapportering til myndigheter avtales med installatøren som foretar skifte av brannsensorer i leilighetene som er berørt av brannskaden. Investeringen estimert til kr.70.000 finansieres over balansen.
>
> Beslutning om eventuell varsling direkte til brann-/vektertjeneste avventes inntil man har oversikt over kost/nytte, herunder blant annet krav til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) samt ansvarsforhold og driftsrutiner.

4.2.2 Postkasser

Som en del av «oppgangsprosjektet» var det planlagt å skifte/lakkere postkassene i sort farge i Elisenbergveien 3, samt oppgradere/«rydde opp» i postkassene i portrommet til Erling Skjalgssons gate 5A/B.

Enstemmig vedtak:

> En arbeidsgruppe nedsettes og gjennomfører prosjektet med kostnadsramme på kr. 10.000.

4.2.3 *Oppføring av sykkelbod (egen presentasjon)*

Prosjektet er ikke budsjettert, men materialkostnadene er tenkt finansiert over drift, og arbeid ved egeninnsats på dugnad. Det har vist seg at dette er et søkepliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten. For dette har vi et behov for tegninger, søknad, nabovarsel og uttalelse fra byantikvar.

Styret skal sjekke ut om vi kan få et tilbud fra Recover til å sette opp reisverket. Et kostnadsestimat for en løsning med en enkel takkonstruksjon, indikerer ca. kr. 35.000 i materialkostnader og lønn til 2 personer i 3 dager. Total ca. kr. 35.000 inkl. mva. De resterende arbeider tenkes gjennomført på dugnad.

Enstemmig vedtak:

> En arbeidsgruppe nedsettes og gjennomfører prosjektet med en kostnadsramme på kr 100.000. Finansieres over egenkapitalen.

4.2.4 *Restaurering av utelamper*

Utelampene ved inngangen fra Elisenbergveien ruster og trenger vedlikehold. Styret har besluttet å renovere lampene.

Enstemmig vedtak

> Prosjektet iverksettes i løpet av sommeren 2025 (synergi med elektrikere fra Hovedentreprenør).

4.3 Styrehonorar

Litt bakgrunn for honorarer til styremedlemmer. Det er knyttet ikke bare stort ansvar, men også arbeid med å ivareta styrelederansvaret i et sameie. Undersøkelser foretatt av Solibo viser at styrehonorarene ofte ligger fra kr. 1.500 til kr. 2.500 per enhet per år. De minste boligselskapene får vanligvis mest per bolig, og gjennomsnittet synker med økende antall boenheter. Gjennomsnittet er kr. 2.085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter. Dette inkluderer kun honorar for styret – ikke for valgkomité eller andre grupper.

Et forslag for 2025 kan være å sette et styrehonorar på kr. 20.000 kroner totalt, som vil tilsvare kr. 1.539 kroner per seksjon. Forslaget innebærer en fordeling hvor 50% går til styreleder og 50% til de øvrige styremedlemmene.

Enstemmig vedtak:

> Sameiet beslutter å kompensere styreleder med kr.10.000, og kr.10.000 fordelt på de øvrige medlemmer i styret. Styrehonoraret for 2025 finansieres over drift.

5. Økonomi

5.1 Fastsettelse av felleskostnader

I lys av sterk økning i kommunale avgifter har styret lagt til grunn at felleskostnadene justeres i 2025 tilsvarende prisøkningen. Justeringen ble gjort gjeldende fra 1. kvartal 2025.

Vi forventet at det i budsjettet er tilstrekkelig ramme for å kunne dekke inn de prisøkningene vi må forvente på de øvrige tjenester sameiet er avhengig av.

Samlede felleskostnader for 2025 er foreslått til kr. 621.716 (kr.155.429 per kvartal).
Dette fordeler seg slik pr. seksjon:

#	Seksjon	Fellesutgifter 1.kvartal 2025	Andel Avdrag/renter	Sum
1	Roska / Strømsnes	6 399	3 519	9 918
2	Holmboe / Gjertsen	16 306	-	16 306
3	Aleksander Isaksen	11 559	6 360	17 919
4	Haugen / Risung	15 172	-	15 172
5	Egenberg / Lindbæk	14 449	-	14 449
6	Bull / Brunhøj	15 172	-	15 172
7	Kari Hengebøl	14 449	7 949	22 398
8	Jonas Langmo Holden	15 172	8 346	23 518
9	Martin Jessen	14 449	-	14 449
10	Bedard / Kjølleberg	23 839	-	23 839
11	E. Kvamme	2 890	1 591	4 481
12	Thorén / Torgersen	5 573	3 066	8 639
	Pr kvartal	**155 429**	**30 831**	**186 260**

Andel av renter/avdrag på felleslån innbetales pr. kvartal og tilkommer for hver seksjon iht. de til enhver tid gjeldende betingelser.

Enstemmig vedtak:

Samlede felleskostnader for 2025 er foreslått til kr.621.716 (kr.155.429 per kvartal).
Sameiet godkjenner styrets forslag til felleskostnader for 2025

6. Godkjenning av budsjett for 2025

Overordnede føringer:

Til grunn for budsjettet i 2025 ligger en ambisjon om nøktern drift og lave felleskostnader og med ekstraordinære innbetalinger ved behov for eventuell inndekning av kostnader knyttet til akuttreparasjoner.

Følgende legges til grunn for budsjettet 2025:

- Felleskostnadene for kalenderåret 2025 budsjetteres til kr. 629.716 fordelt etter eierbrøkene.
- Driftsbudsjettet gis en ramme på kr. 629.716 som gir et resultat på kr. 0,-. Med dette opprettholdes en ramme på kr. 60.000 for løpende drift og tilsyn, akuttreparasjoner og mindre uforutsatte kostnader relatert til dette.
- Renter og avdrag på sameiets felleslån, dekkes fullt ut av seksjonseiere som ikke har innløst sin andel (budsjettert med kr. 123.324).
- Oppgraderingsprosjektene iht. pkt. 4.2, finansieres over driftsbudsjettet, og reserver avsatt i balansen etter 2024 (estimert til kr. 200.000).

- Beredskapsbufferet avsatt med kr. 100.000 på egen konto, opprettholdes.

Enstemmig vedtak:

Budsjett for 2025 godkjennes.

7. VALG AV STYRELEDER, STYREMEDLEMMER

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder : Knut Risung (gjenvalg)

Styremedlem : Ole Kjølleberg (gjenvalg)

Styremedlem : Fabian Conrad Strømsnes (gjenvalgt)

Enstemmig vedtak:

Valgkommiteens forslag ble enstemmig vedtatt.

8. VALG AV REVISOR/FORRETNINGSFØRER

Enstemmig vedtak:

Joe Svelland velges som forretningsfører for sameiet Elisenbergveien 3.

Oslo, 30.04.2025

Kari Hengebøl

Jonas Langmo Holden

VEDLEGG:

Regnskap 2023, regnskap 2024. Budsjett 2025

Balanse 31.12.2024

Andel felleslån fordelt på seksjoner

REGNSKAP FOR, SAMEIET ELISENBERGVEIEN 3, 2024

Konto nr	Annen driftsinntekt	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
3600	Husleie felleskostnader	555 841,00	578 465	621 716
3605	Andel renter og avdrag	129 556,66	138 754	123 324
	Ekstraordinær innbetaling	368 000,00	200 001	0
	Innfrielse av lån		0	
	Inntekter - eierskifte	13 561,03	16 000	8 000
	Driftsinntekter	**1 066 958,69**	**933 220**	**753 040**
			0	
	Driftskostnader		0	
5010	Forretningsfører	-33 000,00	-25 000	-25 000
5030	Styrehonorar		0	0
	Lønnskostnad	-33 000	-25 000	-25 000
			0	
	Annen driftskostnad		0	
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	-199 443,12	-232 346	-263 488
6340	Lys, varme (fellesområde)	-47 086,19	-37 562	-35 000
6360	Renhold	-22 500,00	-22 500	-22 500
6440	Kabel TV og Bredbånd (Riverty)	-46 779,00	-48 953	-49 801
6450	Rentokil	-14 973,96	-12 595	-13 225
6460	Service - Brannalarmanlegg	-12 692,11	-12 579	-9 753
6560	Lyspærer, verktøy, små ting etc.		-2 146	-5 000
	Rekvisita, dropbox		0	-3 171
6570	Gartner etc.		0	
6600	Reperasjoner og vedlikehold bygninger	-	-30 376	-25 000
6630	Reperasjoner og vedlikehold utstyr	-9 853,00	0	-25 000
	Ekstraordinær prosjektkostnader	-	-224 010	
	Oppgradering av inngangsparti	-	0	
	Konsulent - Prosjekt	-	0	-5 000
	Vaktmester etter faktura		0	
6540	Inventar		0	
6560	Rekvisita, dropbox		-1 390	
6860	Årsmøte ink. Servering / Sameiemøte	-	0	0
6940	Porto		0	
7400	Medlemsavgift - Huseiernes landsforbund	-1 990,00	-2 130	-2 237
7500	Forsikringspremier	-90 211,00	-99 068	-110 460
	Forsikring egenandel v/skade			-25 000
7770	Bank & Kortgebyrer / lisens regnskap	-1 378,50	-3 505	-2 000
	Lisens DnB regnskap			-2 822
7790	Annen kostnad, Fradragsberettiget	-1 244 688,40	-3 860	-5 259
	Annen driftskostnad	-1 691 595,28	-733 019	-604 716
	Totale driftskostnader	**-1 724 595,28**	**-758 019**	**-629 716**
	Driftsresultat ekskl. renter/avdrag		**36 447**	**0**
	Driftsresultat	-657 636,59	175 201	140 716
8150	Annen rentekostnad	-129 556,66	-104 728	-91 500
8190	"Avdrag ifbm budsjett"	-	-35 988	-31 824
	Ekstraordinær nedbetaling		0	
	Renteendring		0	0
	Totale finanskostnader inkl avdrag	**-129 557**	**-140 716**	**-123 324**
	Overskuddf/underskudd innbet. Finans		-1 961	
	Resultat inkl finans/avdrag	**-787 193**	**34 485**	**0**

Regnskapsbalanse for Seksjonssameiet		
Eiendeler		
Bankinnskudd (1503.17.71231)		299 645,72
Beredskapsfond (1520.15.94925)		100 155,19
Utestående felleskostnader		-
Forskuddbetalte felleskostnader '23		-
Krav på seksjonseierne		1 206 683,00
Sum eiendeler		**1 606 483,91**
Gjeld og egenkapital		
Sum fellesgjeld til DnB		1 206 683,00
Leverandørgjeld		-
Forskuddbetalte felleskostnader '25		78 394,00
"Egenkapital"		321 406,91
Sum gjeld og egenkapital		**1 606 483,91**
Inntekter		
Totale felleskostnader		794 465,59
Totale lånekostander		138 754,41
Totale inntekter		**933 220,00**
Utgifter		
Driftskostnader		758 019,07
Renetr og fellesgjeld		140 715,59
Totale kostnader		**898 734,66**
Årets resultat 2024		**34 485,34**

Saldo pr 31/12-2024 SE3	
SNR 1	137 779,64
SNR 3	248 892,26
SNR 7	311 115,32
SNR 8	326 671,09
SNR 11	62 223,06
SNR 12	120 001,62
	1 206 683,00

H U S O R D E N S R E G L E R

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 3

1 GENERELLE REGLER

Hver enkelt sameier plikter å påse at husstanden og de som gis adgang til leiligheten, overholder husordensreglene og sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Beboerne må sørge for å ha et støynivå som ikke sjenerer naboer. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være stille. Større sosiale sammenkomster skal fortrinnsvis skje i helgene og naboer bør varsles om dette minst 3 dager i forveien

Vaske- og oppvaskmaskin som står på gulv uten sluk , samt tørketromler, skal ha tilsyn under drift.

Alle beboere har ansvar for å holde oppgang og øvrige fellesområder fri for søppel.

All uadressert post skal beboerne selv fjerne fra fellesarealene.

Av hensyn til skadedyr (rotter og mus) må ikke mat mm. oppbevares i boder og fellesarealer.

Det må ikke settes gjenstander i felles lofts – og kjellerarealer eller i baktrappene.

Alle seksjoner/ beboere har ansvar for å sette seg inn i enkel behandling av brannalarm og plikter å reagere dersom alarm blir utløst. Alle har et like stort ansvar for brannalarmen.

Det er forbudt å oppbevare gass/propanbeholdere i boder og fellesarealer.

Ved vedlikeholdsarbeid i leilighetene er det en hovedregel at arbeid utføres i størst mulig utstrekning på virkedager mellom 07 og 18.

2 FELLESAREALER

Av branntekniske grunner og av hensyn til det løpende renhold er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i ganger og trapper, bortsett fra barnevogner. Sykler (voksne) og sportsutstyr skal ikke plasseres i gangen.
Det må ikke oppbevares "gjenstander" som er lett antennelig i bodene i baktrappene (f. eks. maling, ved m.m.). Bodene bør også holdes låst.

3 BRUK AV BALKONGER

Teppe og pute / dyneristing på balkongene er forbudt.

Tørking av tøy skal skje på stativ lavere enn balkongkanten dersom man har markiseduk innenfor smijernet. Det skal ikke grilles på verandaer.

4 LÅSEPLIKT

Alle beboere plikter å holde alle ytterdører / inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Dette gjelder både hovedinngangsdør og port, samt dørene fra bakgården.

5 **UNNGÅ FROST –** rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

6 DYREHOLD

Husdyrhold tillates under forutsetning av at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dyr må ikke gå løse, verken i arealer eller på eiendommen. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

7 MUSIKK- OG SANGUNDERVISNING / ØVELSER

Musikk- og sangundervisning eller øvelser tillates bare etter skriftlig avtale med Styret.

Berørte naboer må gi sitt samtykke.

8 **VANN**

Alle seksjonseiere / beboere plikter å påse at det ikke er lekkasjer i kraner, rør, samt vannklosett. Stoppkraner skal være tilgjengelige i alle leiligheter. Alle beboere må sørge for regelmessing rensing av sluk.

9 KLOAKK

Toalettene skal ikke benyttes til uvedkommende ting. Ingenting skal kastes i toalettene, heller ikke rester av maling, terpentin etc.

Utleiere har et særskilt ansvar for å sikre seg at leietakere bruker toalettene utelukkende til sitt formål.

10 REGLER FOR BRUK AV AVFALLSORDNING

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn. Ting / gjenstander som skal kastes, må ikke settes utenfor søppelkassene. Man kan avtale bortkjøring med Gårdreform. Avfallsposer må lukkes.

11 BYGNINGENS UTSEENDE

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bygningens utseende, så som f.eks. radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ytre balkongdør og ytre vinduer skal være på plass. (Det gjelder de leilighetene som har doble dører og vinduer) Balkongseil skal være i avtalt farge og holdes rene.

Seksjonseier er ansvarlig for at skilt på postkasse og ringetablå er iht. standarder for sameiet. Skilt bekostes av sameier.

12 STYRET OG KOMMUNIKASJON MED STYRET

Styret har ansvar for den daglige ledelse mellom årsmøtene og kan kontaktes per e-post eller telefon.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 3

Revidert etter vedtak på sameiermøtet 28. april 1994 og med endringer etter vedtak på sameiermøtene 22. mai 2002, 26. april 2007, 23. april 2008, 28. april 2009 og 2010.

1. **Sameiets navn**
   Sameiets navn skal være Sameiet Elisenbergveien 3. Sameiets medlemmer er innehavere av ideelle andeler (seksjoner) av Elisenbergveien 3, gnr. 212, bnr. 244, i Oslo.

2. **Sameiets formål**
   Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndighetene og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

3. **Salg/utleie av seksjoner**
   a) Sameieren har rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Kun privatpersoner kan erverve og leie seksjoner i sameiet – ikke firmaer, stiftelser, organisasjoner eller offentlig myndighet med mindre sameiet samtykker i dette.
   b) Ved salg og utleie av seksjonen må sameiets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner.
   c) Ved utleie plikter sameieren å påse at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.
   d) Av hensyn til de øvrige sameierne bør leiekontraktene ha en varighet på minimum et år.
   e) Seksjonene kan normalt ikke leies ut til flere enn to voksne personer. Styret kan fravike dette. Leietakere må legge frem referanser. Styret må ha rimelig tid til å sjekke referanser. Innflytting av leietakere kan ikke skje før skriftlig godkjennelse fra styret foreligger. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner.
   Ytterligere seksjonering av en seksjon er ikke tillatt.

4. **Benyttelse av seksjoner**
   Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer. Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes til ervervmessig eller yrkesmessig verksomhet eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

5. **Behandling av seksjoner**
   Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all istandsetting

og fornyelse inklusive vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser. Sameiet har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av styret. Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.
Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av styret.

6. **Nybygg**
I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del og den anvendelsesmåte som han disponerer over i det nåværende bygg og bare en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

7. **Oppløsning av sameiet**
Sameierne fraskriver seg forkjøpsrett, utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst som de ellers måtte ha etter norsk rett. Denne bestemmelsen gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon hvor avtalen mellom disse er gjeldende.

8. **Mislighold**
En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir styret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at styrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til sameiet. Sameiermøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

OM SAMEIERMØTET

9. **Sameiermøtet som organ**
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

10. **Ordinært sameiermøte**
Ordinært sameiermøte holdes en gang i året innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøte skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel.

I ordinært årsmøte behandles:
- Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Med innkallelsen til årsmøtet skal følge årsberetning og revidert årsregnskap for foregående driftsår og driftsbudsjett for inneværende driftsår.

Sameiermøtet bør ledes av styrets leder. Sameiermøtet kan velge en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne.

11. **Ekstraordinære sameiermøter**
Det innkalles normalt til ekstraordinært sameiermøte med de samme frister for innkalling som for det ordinære sameiermøtet. For øvrig gjelder de samme regler for konstituering, dagsorden etc.

Ekstraordinært sameiermøte kan også avholdes når minst 3 sameiere skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

12. **Sameiermøtets kompetanse**
    a) Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme. En seksjon representerer kun en stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved sameiermøtets begynnelse. .
    b) Et sameiermøte kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring Kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes skal de avgitte stemmer representere minst 6 seksjoner.
    c) Nyanskaffelser samt utbedringer, som etter forholdene i sameiet må anses som vesentlige, skal behandles i sameiermøte. Et vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes skal de avgitte stemmer representere minst 6 seksjoner.

OM STYRET

13. **Styret**
Styret i sameiet består av tre medlemmer og eventuelt ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av og blant sameierne for et år av gangen.

14. **Styrets kompetanse**
    a) Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.
    b) Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
    c) Styret har ikke anledning til å ta opp lån på vegne av sameiet eller forplikte sameierne økonomisk uten at dette er godkjent på forhånd.
    d) Styrets leder, eller ordre, forestår forretningsførselen for sameiet.
    e) Dersom et styremedlem søker godkjennelse for arbeider som krever skriftlig godkjennelse fra styret, jfr. vedtektenes pkt. 5, må vedkommende styremedlem tre ut av styret for resten av perioden, og styrets varamedlem må tre inn som fast medlem.

15. **Gårdens beskaffenhet**
Styret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av felles rom . Det påligger styret å påse at det gode bomiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

16. **Fellesutgifter, størrelse og fordeling**
På grunnlag av driftsbudsjett fastsetter styret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av styret endres med en måneds varsel såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel som fester.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold , jfr. § 26 i Lov om eierseksjoner(Eierseksjonsloven). Gebyr/morarente fra forfall med 4 % over Norges Banks diskonto kan anvendes ved betalingspåminnelse. Sameieren kan ikke fremsette motkrav overfor sameiet med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

17. **Forpliktende underskrift**
Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan gi prokura.

18. **Lov om eierseksjoner**
For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 (eierseksjonsloven) og i fremtiden den revisjon som kan bli gjort av denne lov.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
ELISENBERGVEIEN 3

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527287
9011166

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20260223 for ELISENBERGVEIEN 3.

GNR. 212 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1898.

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

519 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

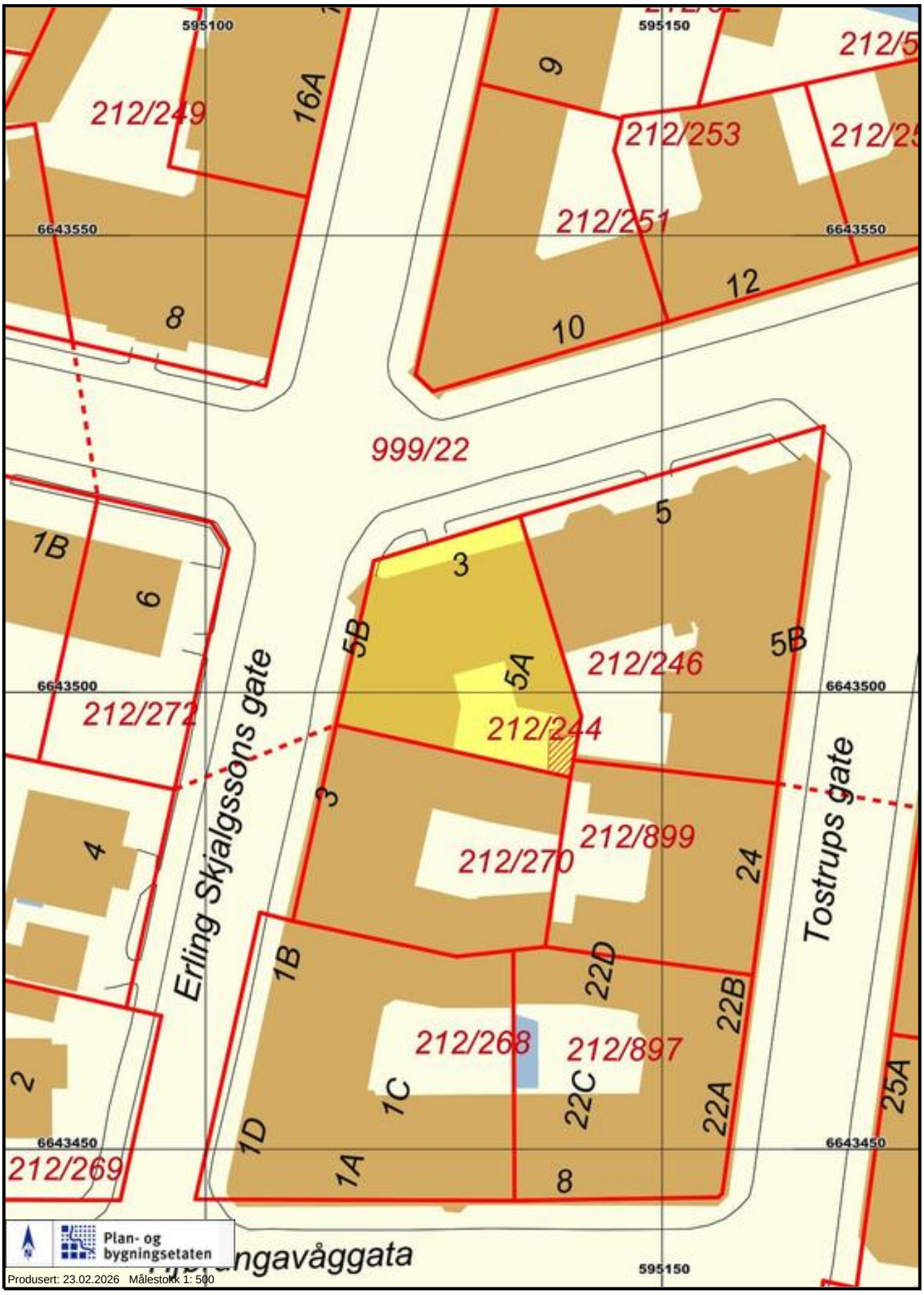
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 500

Anmeldelse
3 Tegninger

V.B. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 746 1933 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Bad og vannklosetter

på matr.nr. 3 Elisenbergveien

Innlevert 8 mai 1933. Attestert 31/10. 1933

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 8de mai 1933

v A. Skilland

GM/VW.

Ad: 3 Elisenbergveien, jnr. 837/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges. Der må konfereres med helserådet om friskluftilførselen.

Oslo helseråd den 15. mai 1933.

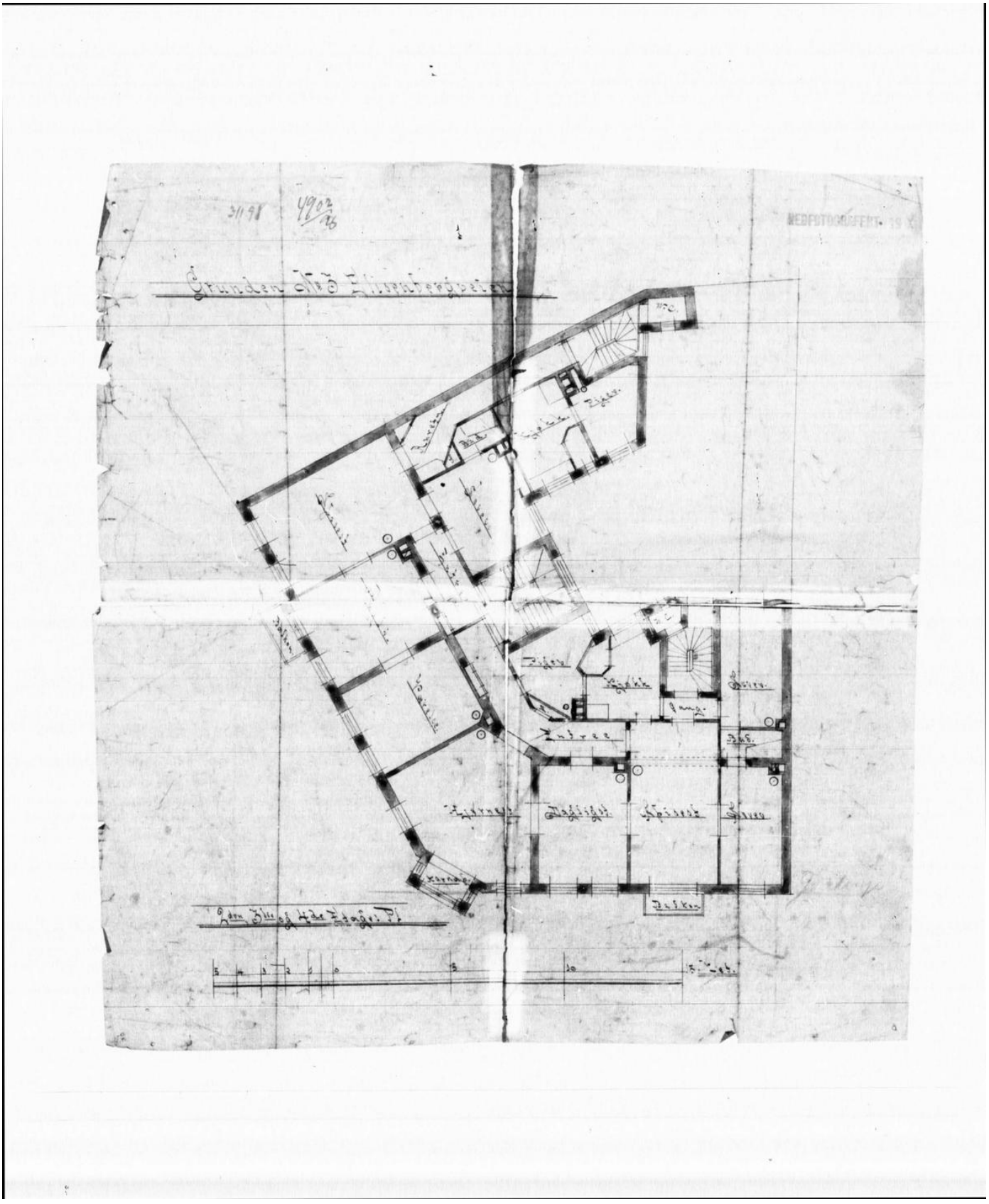
Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.: 746/33 15 MAJ 1933

Alfred Sundt

B. Thomm. Hansen

V.d.til innstilling
Oslo 16/5.33
Skillagnus.



V. DJ. No. 211
10 Bilag.

98. 1-22 / 929 97

2370/98

3164/98

1

Commandør
Erklæring
7 Tegninger
Kørebane
3/9 9/6 Commandør
1 Tegninger
Ansøgning
Kvittering
paa Matr.-No.
2 Tegninger

Expeditions-Dokument № 1.

1026/98

Indleveret 30 Juni 98

Attesteret 25 Februar 1901

Ansøgende Vaagegaard
Ekvipagebygningen

Ovenstaaende Ansøgning med Tegninger indsendes herved til Commandør Erklæring og Udtalelse i Anledning af Ansøgerens Andragende om at opføre en Ekvipagebygning paa Matr. No. 2 Vaagegaard.

Christiania den 1ste Juli 98.

Sem Lunthae

238/98

Sendt til Commandørkontoret Kbh. 5te Juli 1898

Rasmus Løvenskiold

11/98

Mod Ekvipagebygningen er intet at erindre, naar den Bygningen nærmeste Vestlige Side ligger mindst 3,15 m. fra Vejens Midtlinie og Fronten mindst 2,5 m. i Facadens hele Længde kan overholdes.

d. 6/7 1898

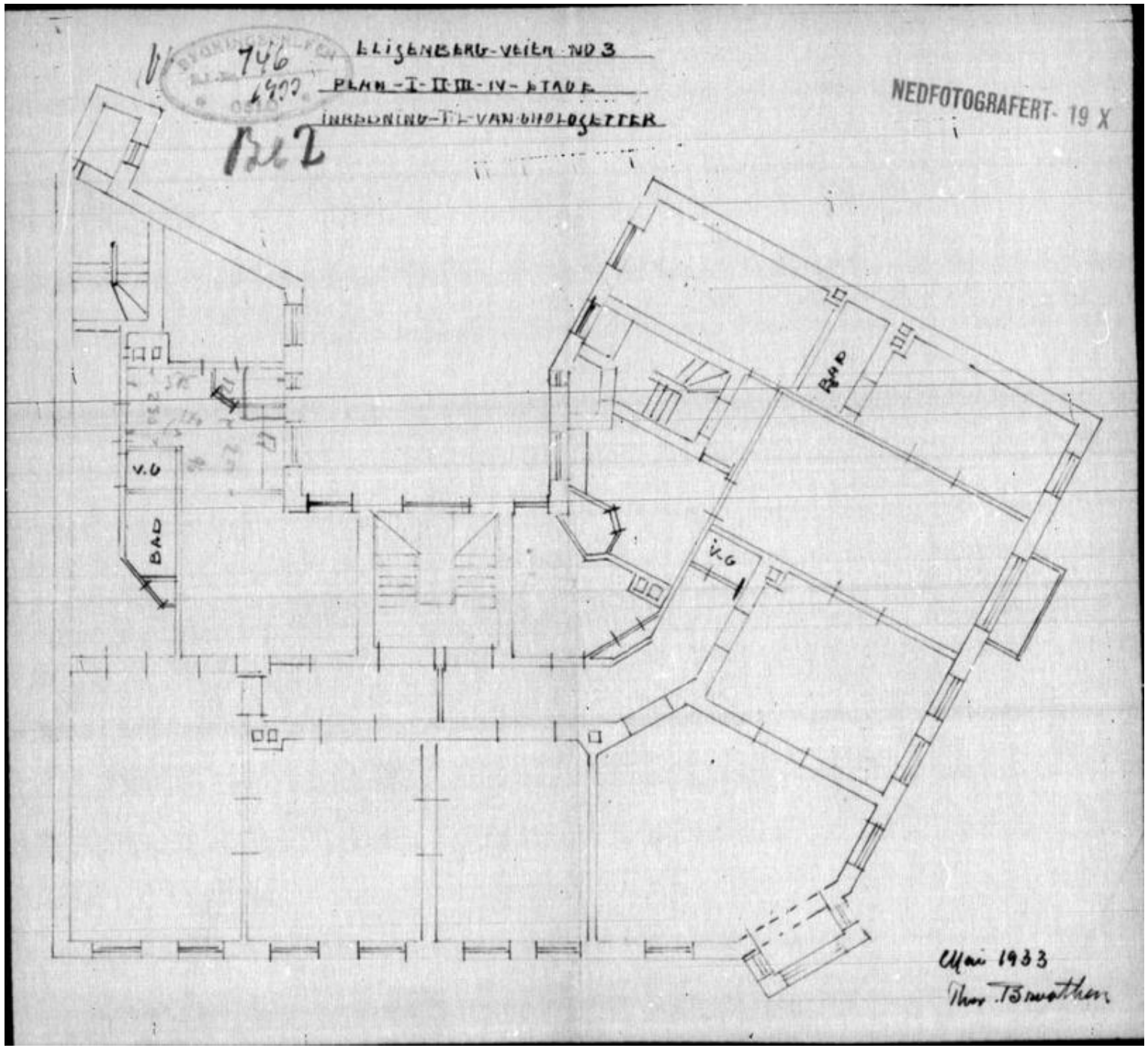
Frederik Gallus.

Oversendes den høje Sundhedskommission.

Kbh. 8. 7. 98

Sem Lunthae

Klædbygningen maa konstrueres vandtæt af Sten og ommures Externt, hvorimod


ELISENBERG-VEIEN NO 3
PLAN - I - II - III - IV - ETASJE
INNREDNING - TIL VANNKLOSETTER
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
BAD
V.C
BAD
V.C
Mai 1933
Thor Thorvaldsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEXO MUR & PIPE AS
Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5
1065 OSLO

Dato: 02.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201611573-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELISENBERGVEIEN 3	Eiendom:	212/244/0/0
Tiltakshaver:	Jørn Strømholm	Adresse:	Elisenbergveien 8, 0265 OSLO
Søker:	TEXO MUR & PIPE AS	Adresse:	Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5, 1065 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Elisenbergveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av åtte piper, mottatt 1.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611573			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A-11-05	28.01.2011	1/10

Klagefristen er tre uker

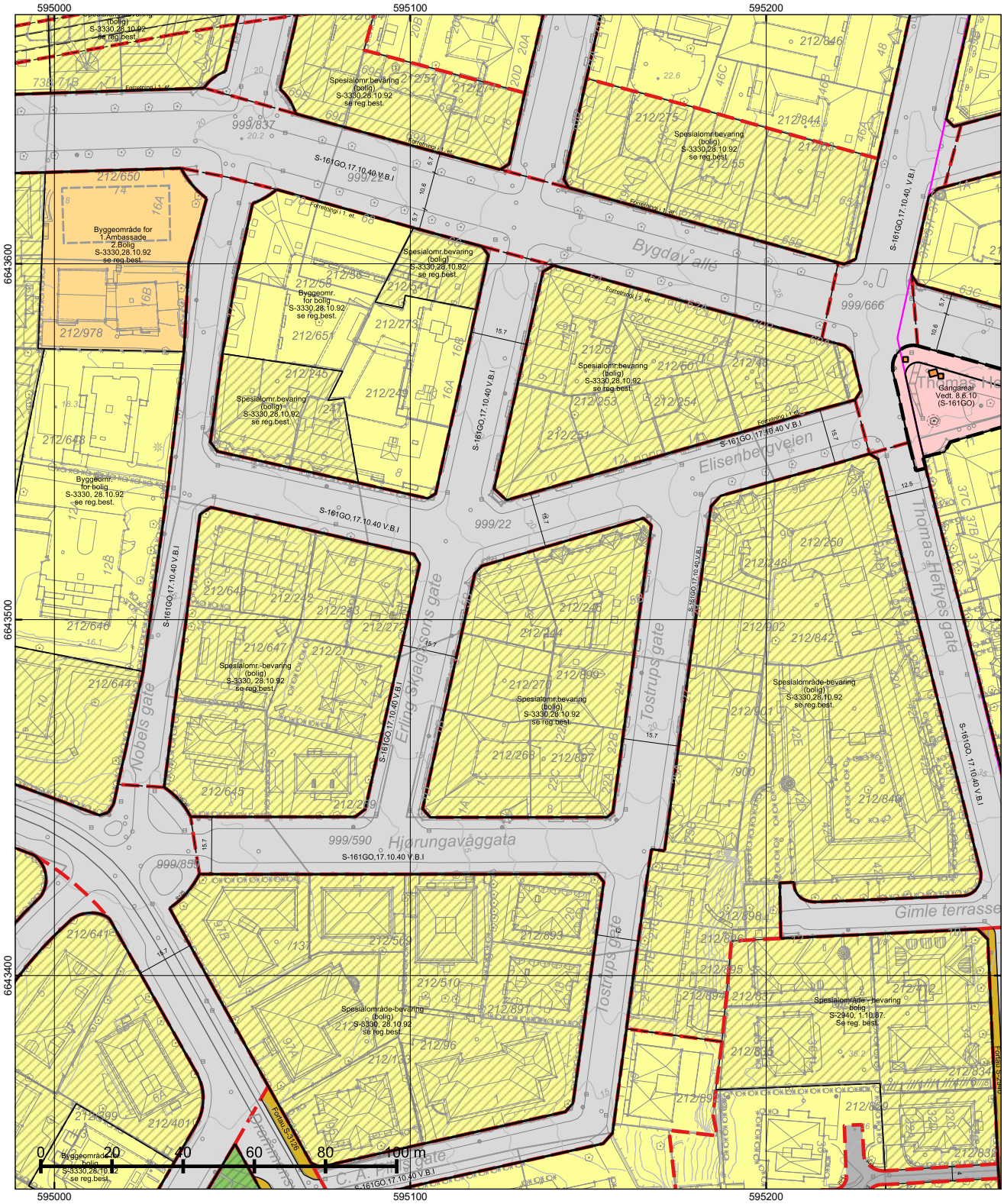
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Jørn Strømholm, Elisenbergveien 8, 0265 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

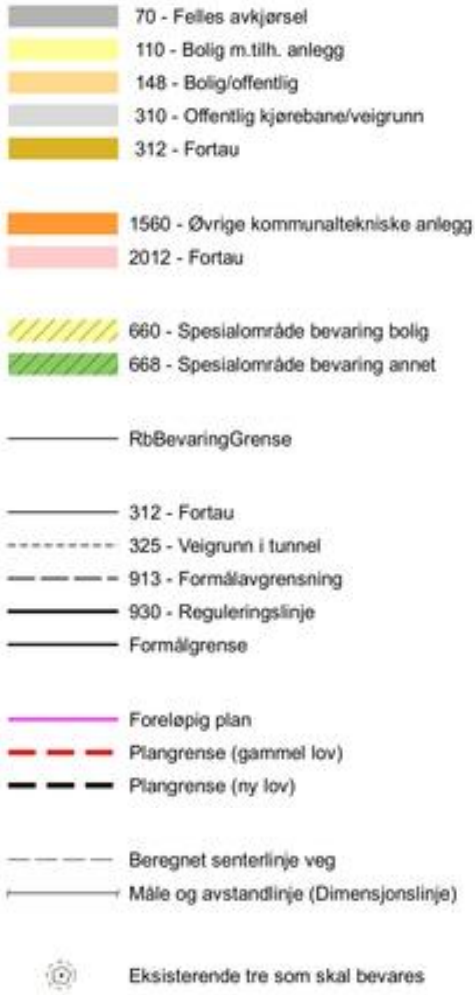
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

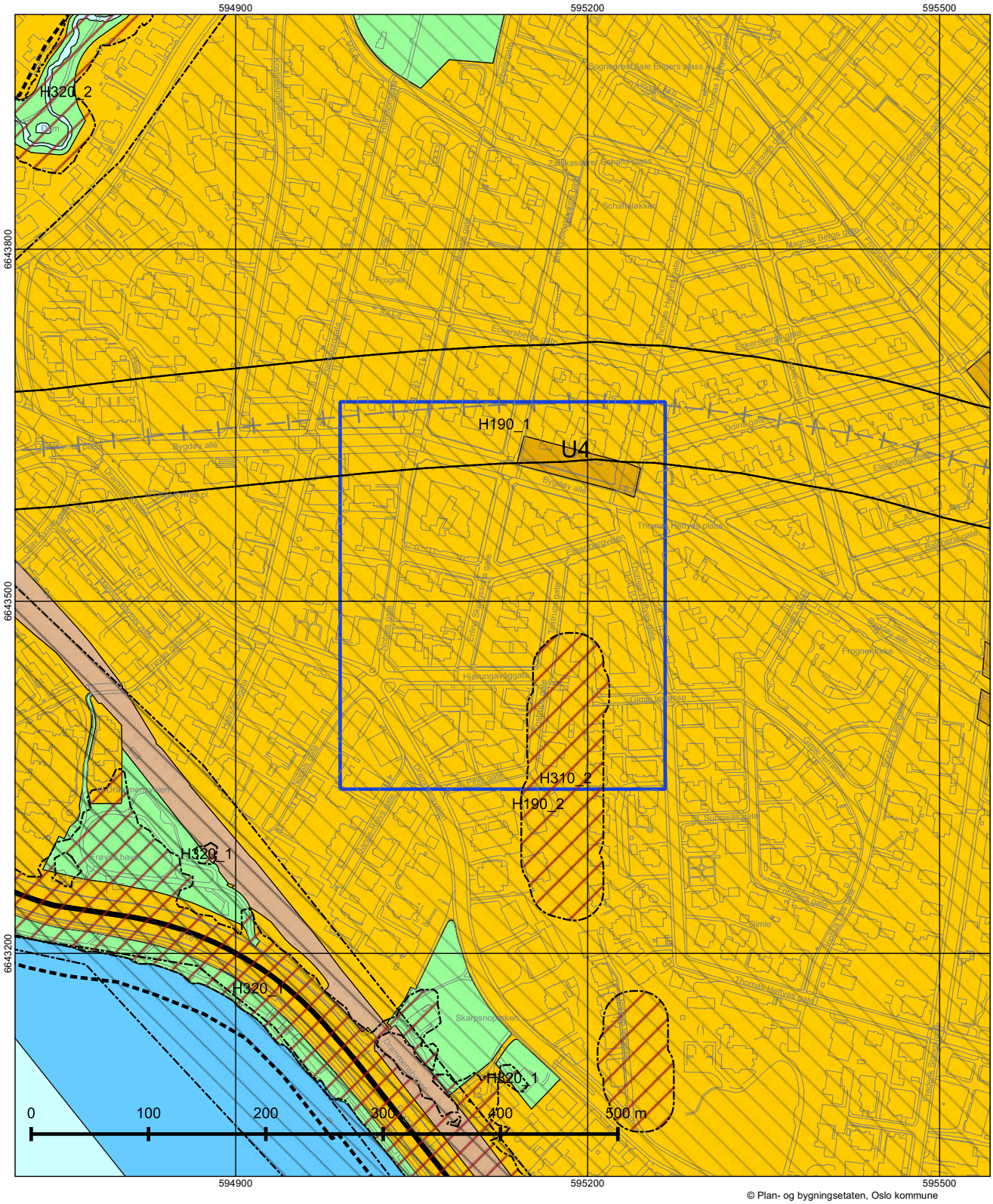
PlottID/Best.nr: 153529/ 86527287
Deres ref.:
Adresse: Elisenbergveien 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/244

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153529/86527287
Deres ref.:

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



7824 / 75
24/4

B E G J Æ R I N G

til

Byskriveren i Oslo, Gamle byområde

Gnr. 2 1 2 Bnr. 2 4 4 Snr.

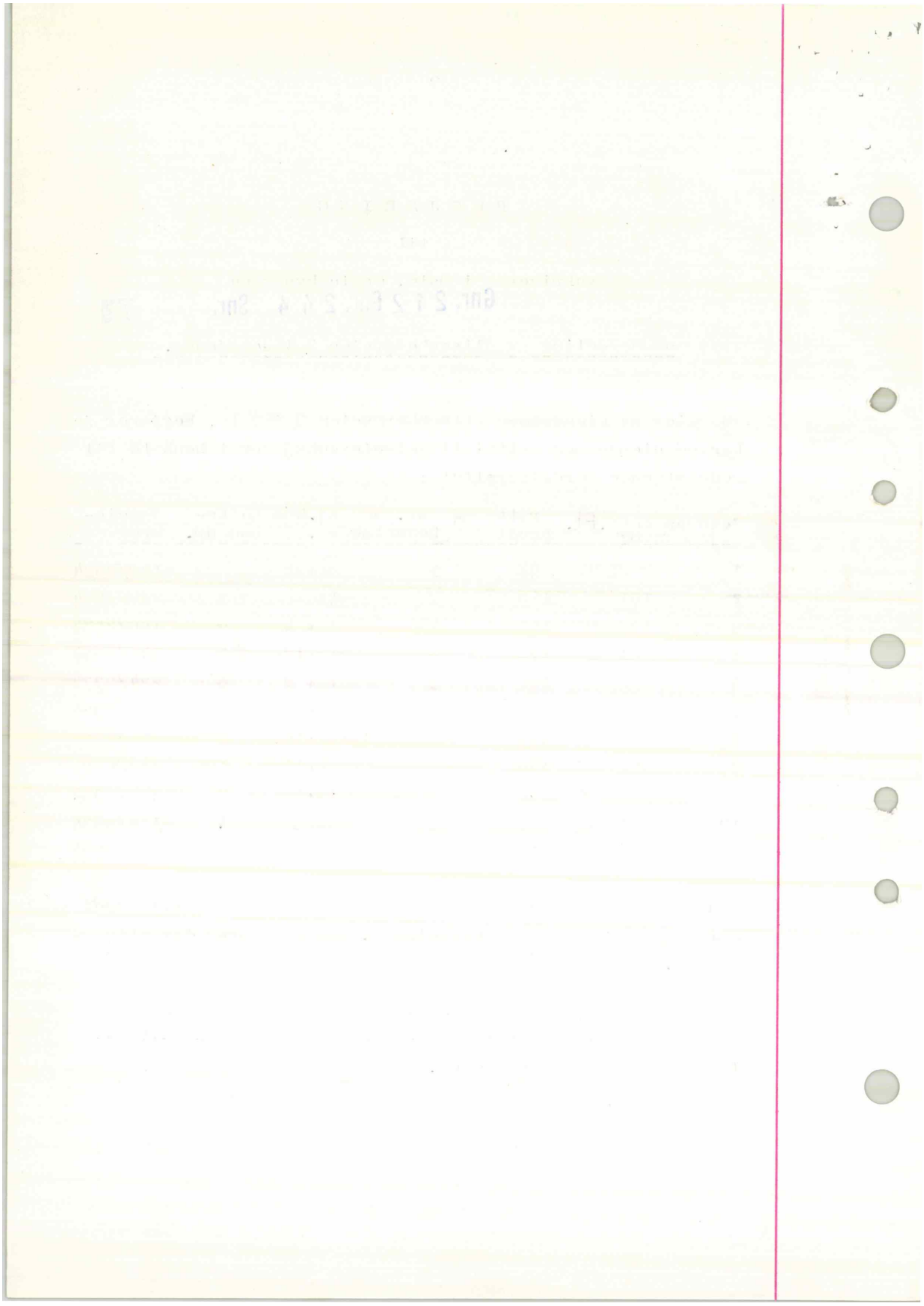
om oppdeling av Elisenbergveien 3 i seksjoner.

Som eier av eiendommen Elisenbergveien 3 i Oslo, begjærer jeg herved eiendommen delt i 11 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste:

Seksjon	Leil.nr.	Et.	Brutto m2 areal	Ant.rom beboelse	Kj.bod nr.	Lofts-bod nr.	Sameie-brøk
1	U 01	K	84	3	21+22		120/2334
2	101	1	187	7	13	3	267/2334
3	102	1	132	4	3 + 4	9	190/2334
4	201	2	172	6	17+18	4	247/2334
5	202	2	156	5	1 + 2	6	224/2334
6	301	3	172	6	7 + 8	5	247/2334
7	302	3	156	5	19+9 +10	8	224/2334
8	401	4	172	6	11+12	10	247/2334
9	402	4	156	5	15+16	7	224/2334
10	501	5	123	3	20	1	175/2334
11	502	5	119	2			169/2334

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen Elisenbergveien 3, som tilsvarer fordelingsbrøken.

Hver seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/lager og andre rom (boder) som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

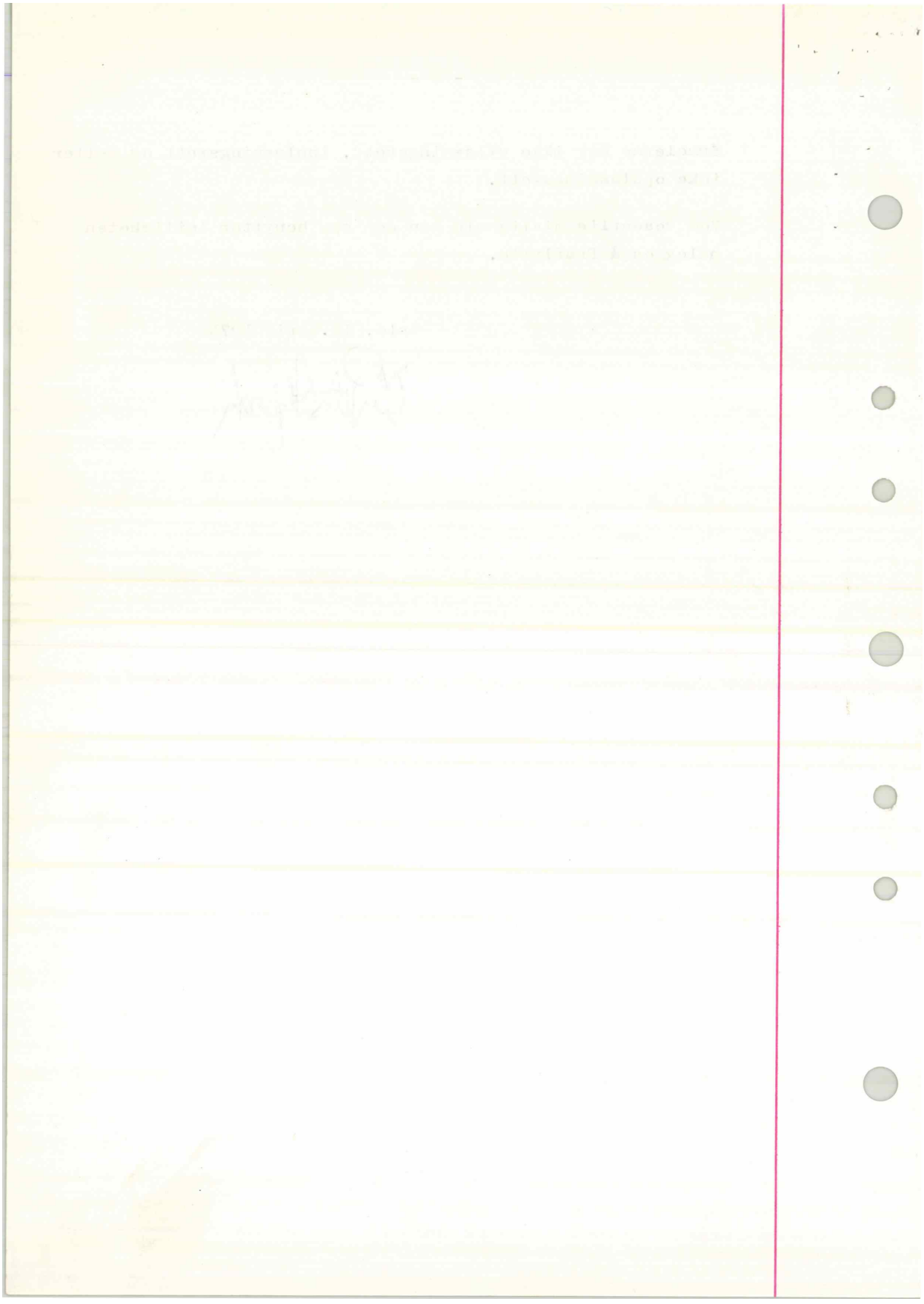


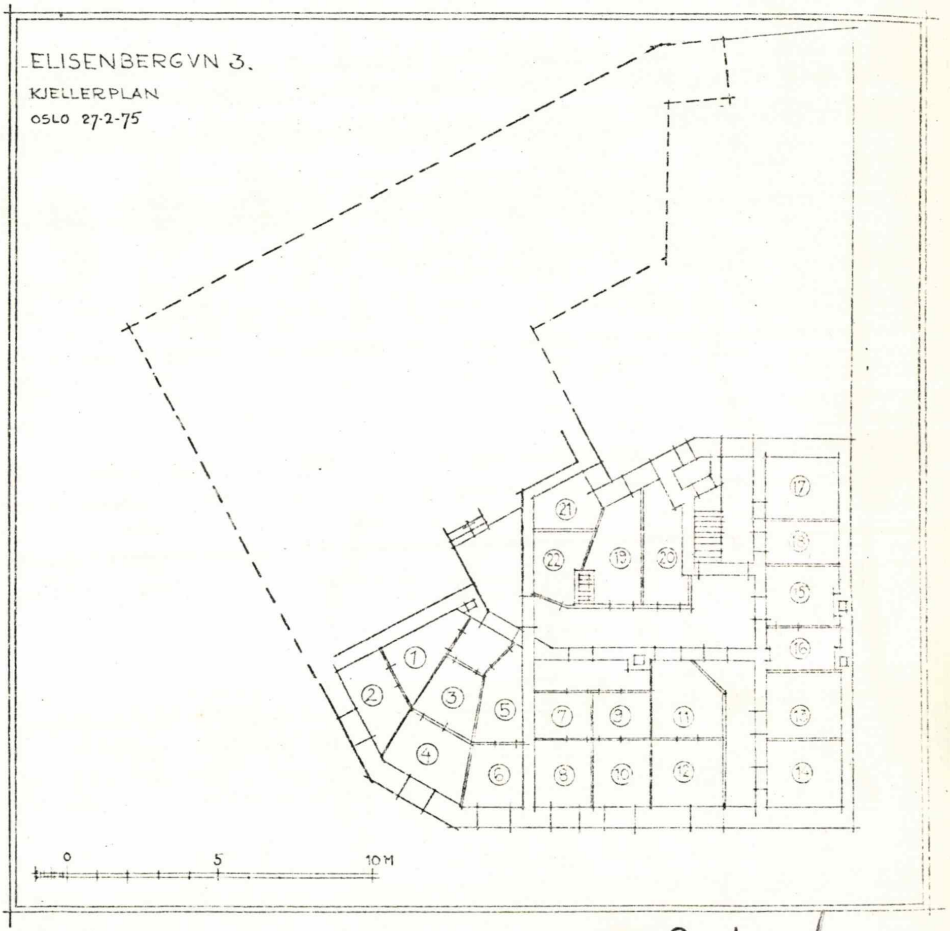
- 2 -

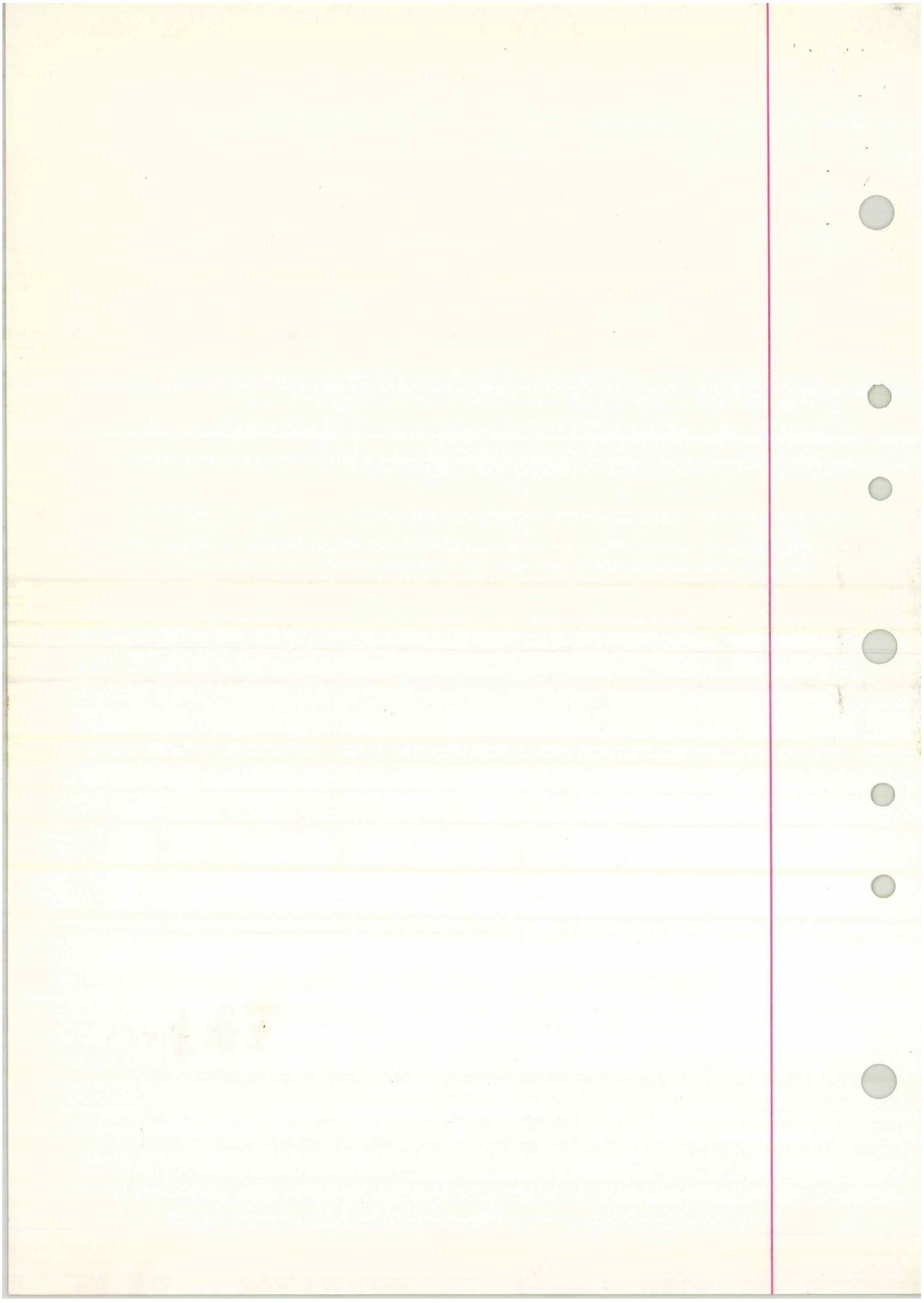
Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett og heller ikke oppløsningsrett.

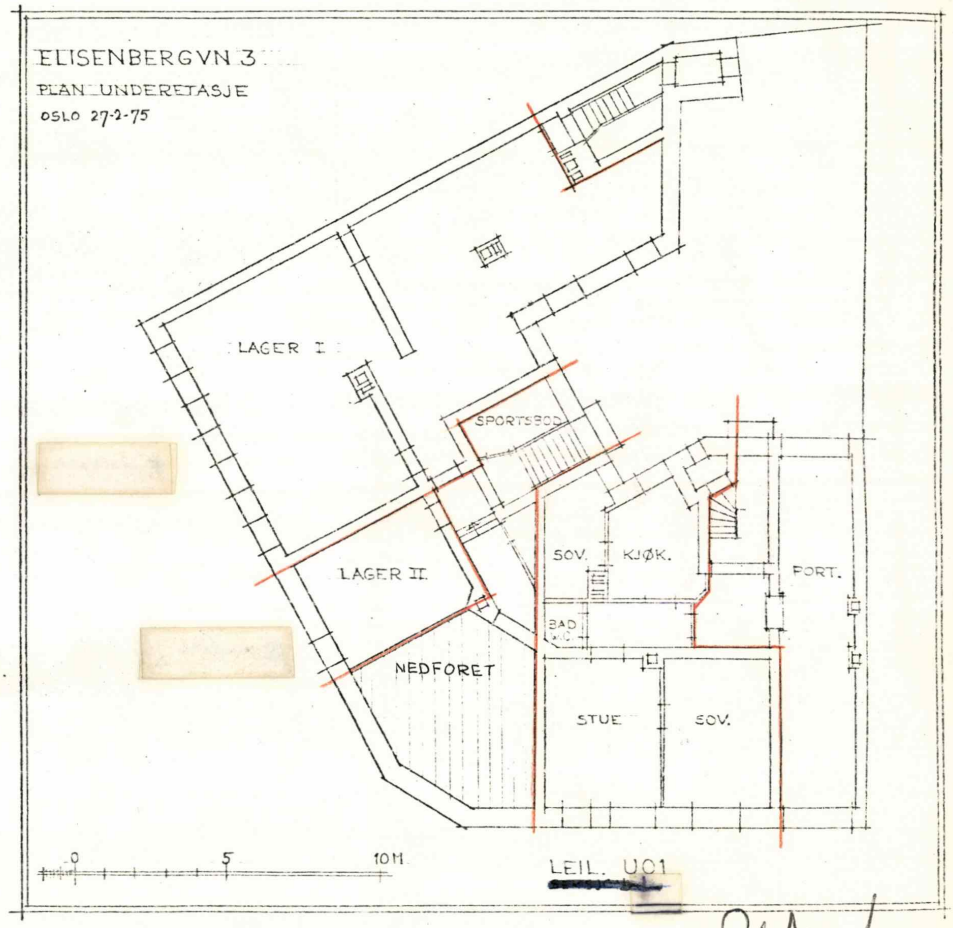
Ved vesentlig mislighold kan den som benytter leiligheten pålegges å fraflytte.

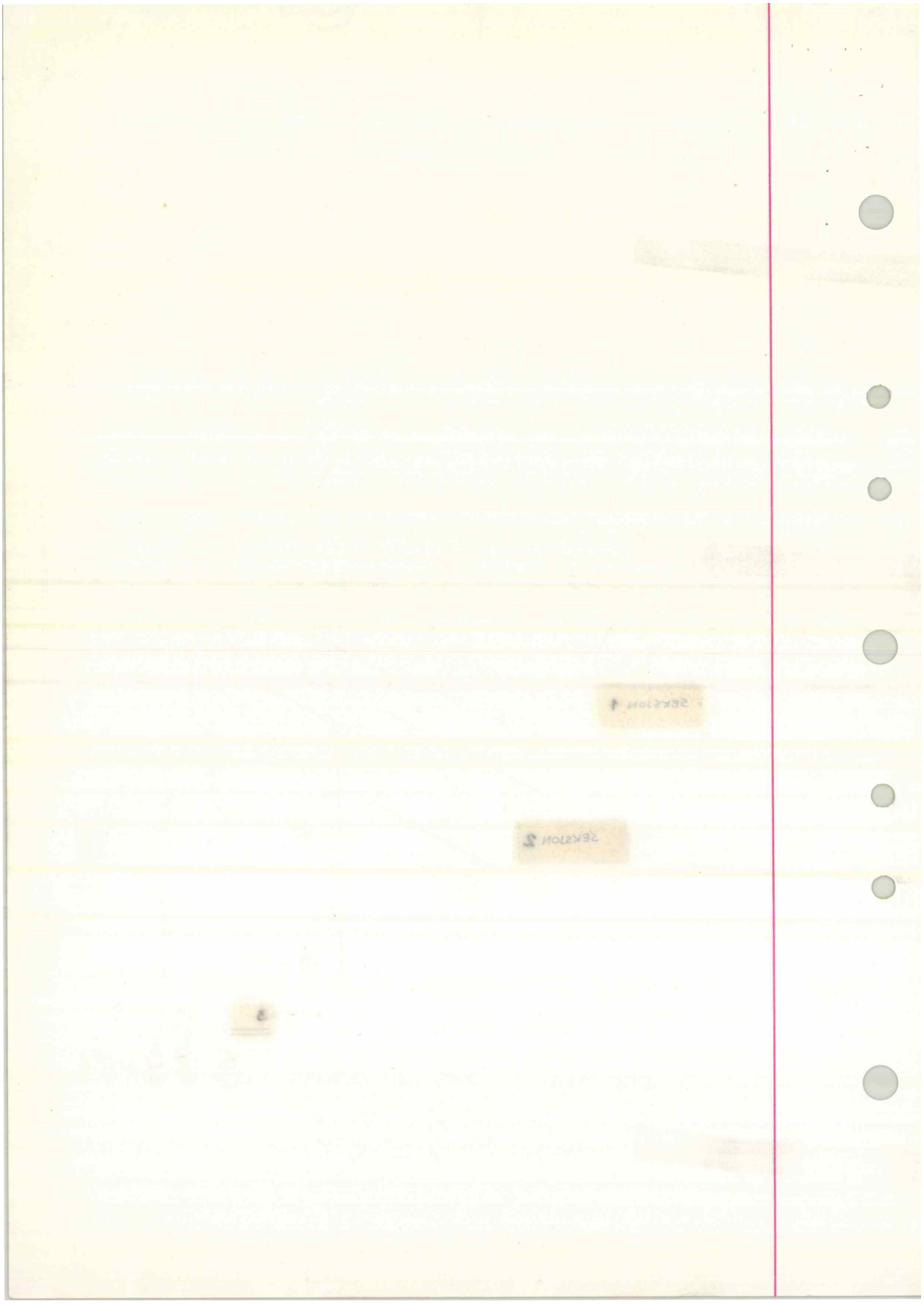
Oslo, 15.april 1975

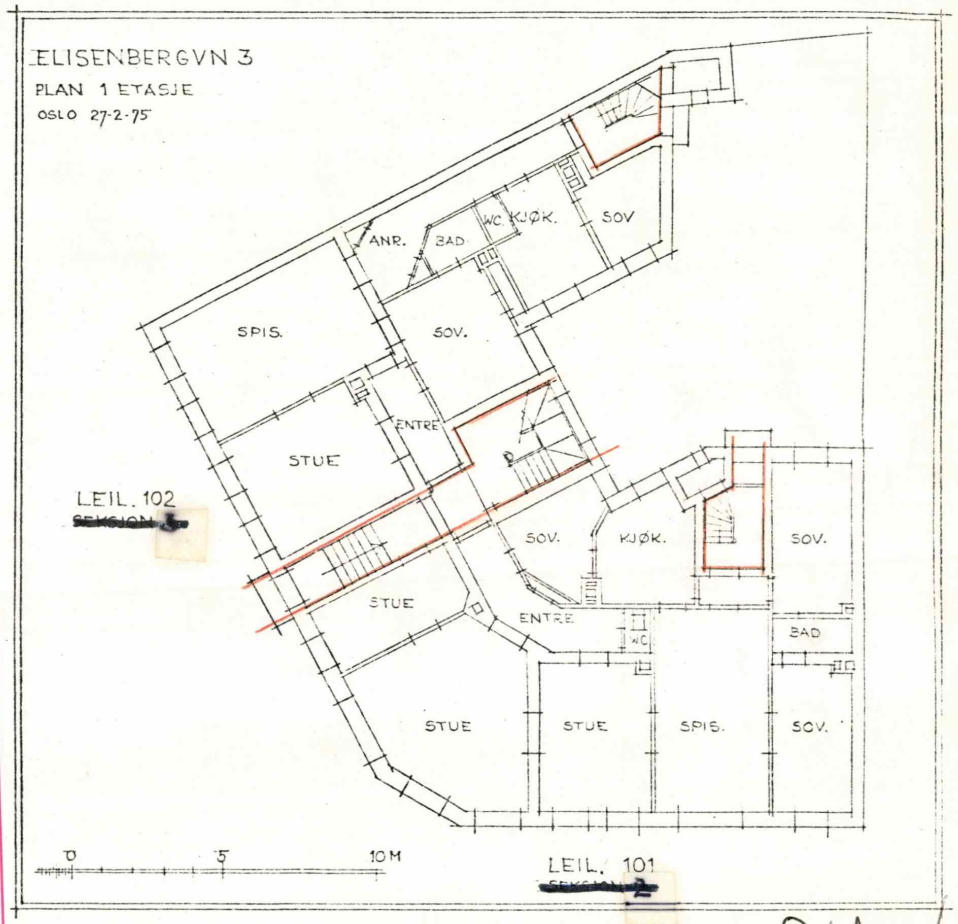


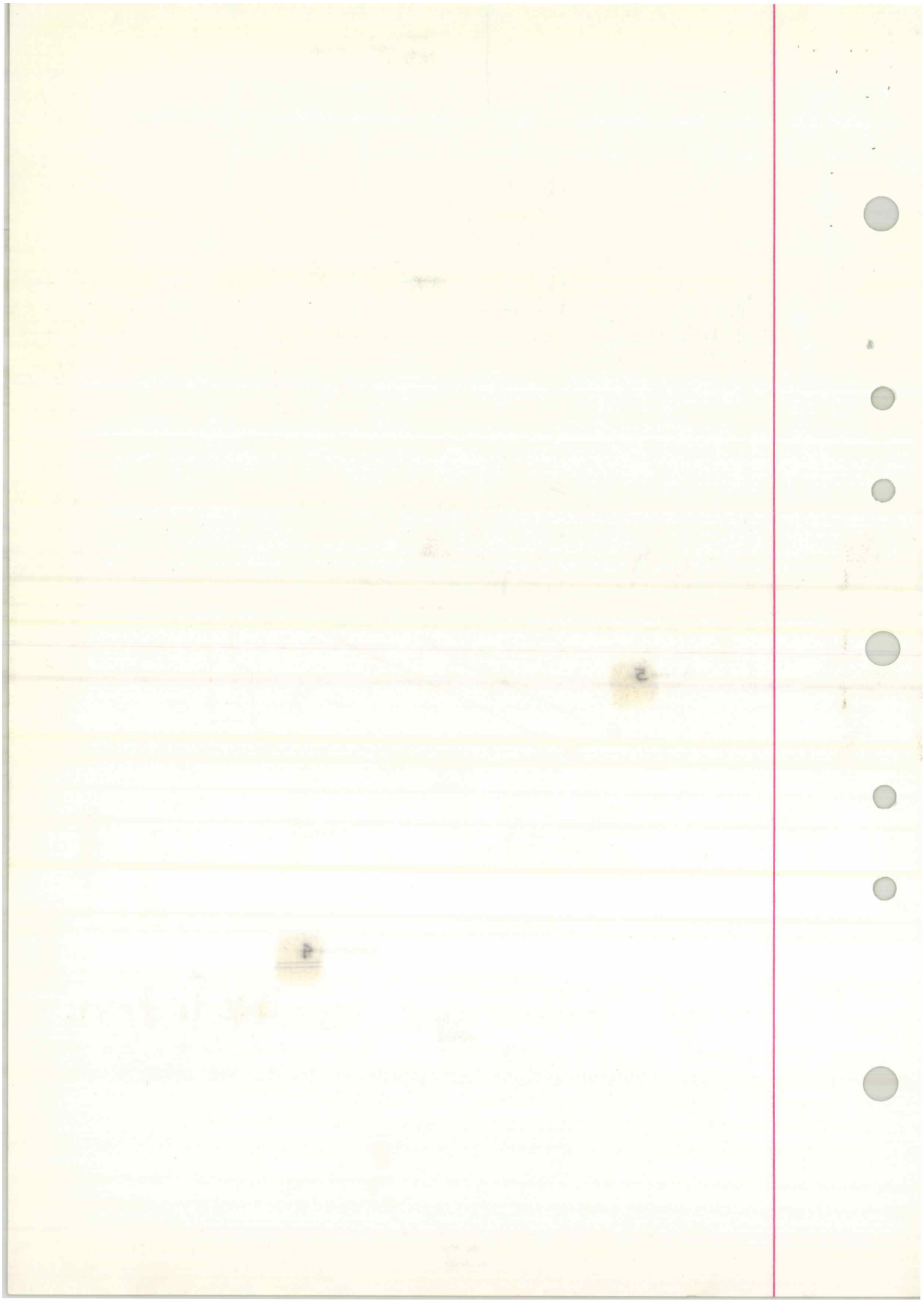

ELISENBERGVN 3.
KJELLERPLAN
OSLO 27-2-75
0
5
10 M

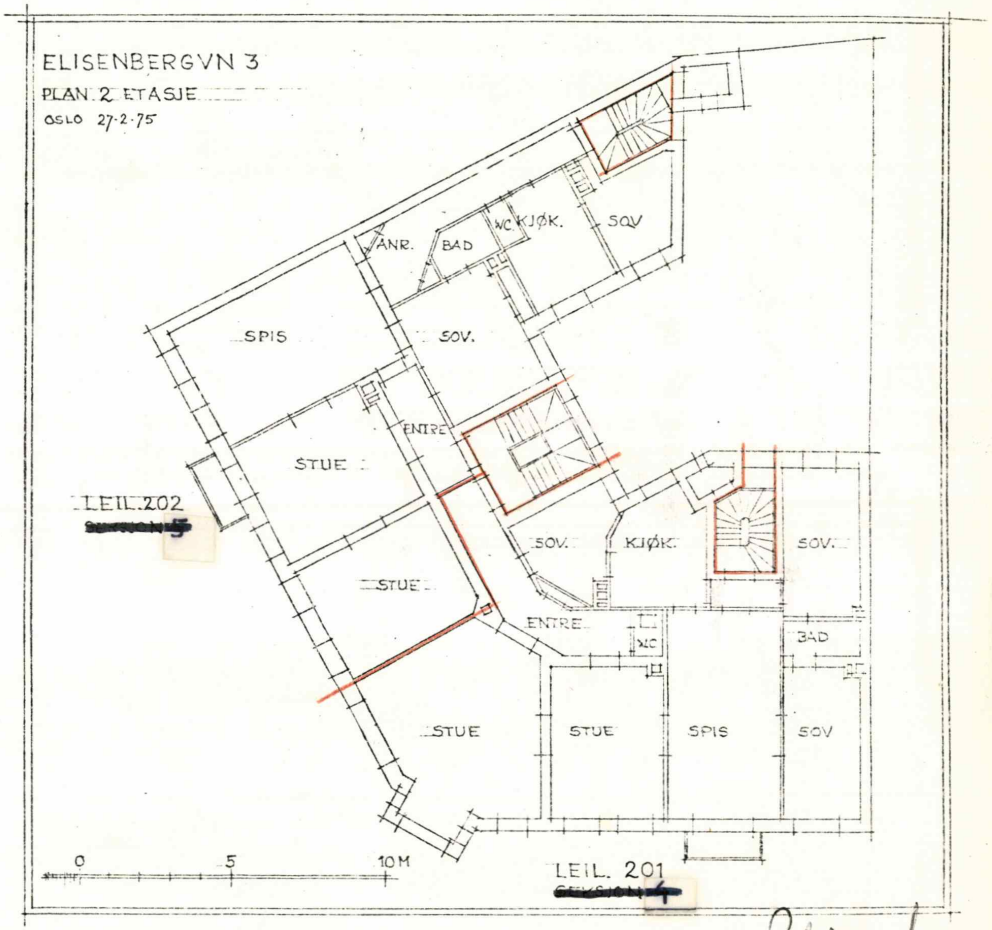


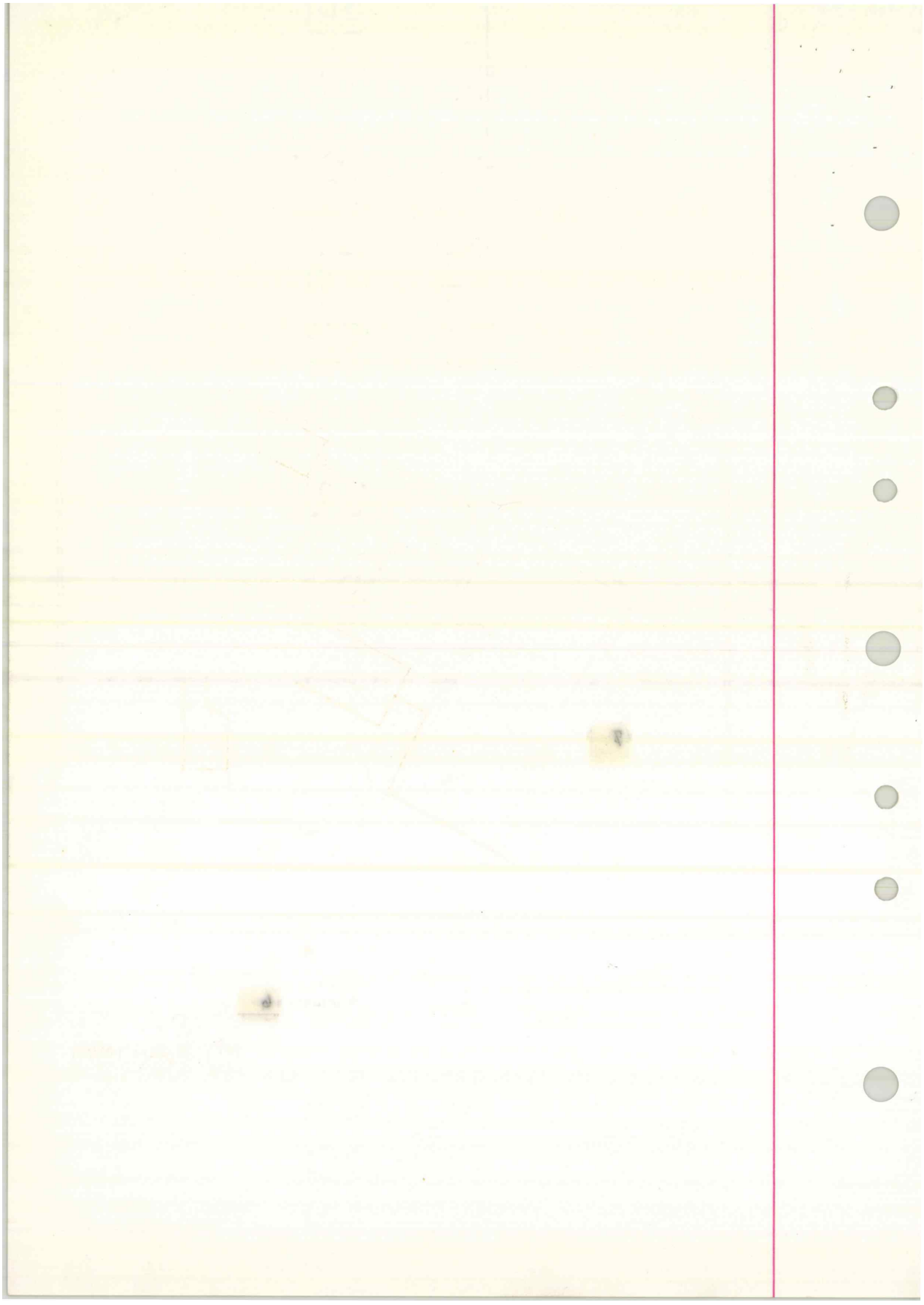

ELISENBERGVN 3
PLAN UNDERETASJE
OSLO 27-2-75
LAGER I
SPORTSBOD
LAGER II
SOV.
KJØK.
PORT.
BAD
NEDFORET
STUE
SOV.
0
5
10 M
LEIL. U01

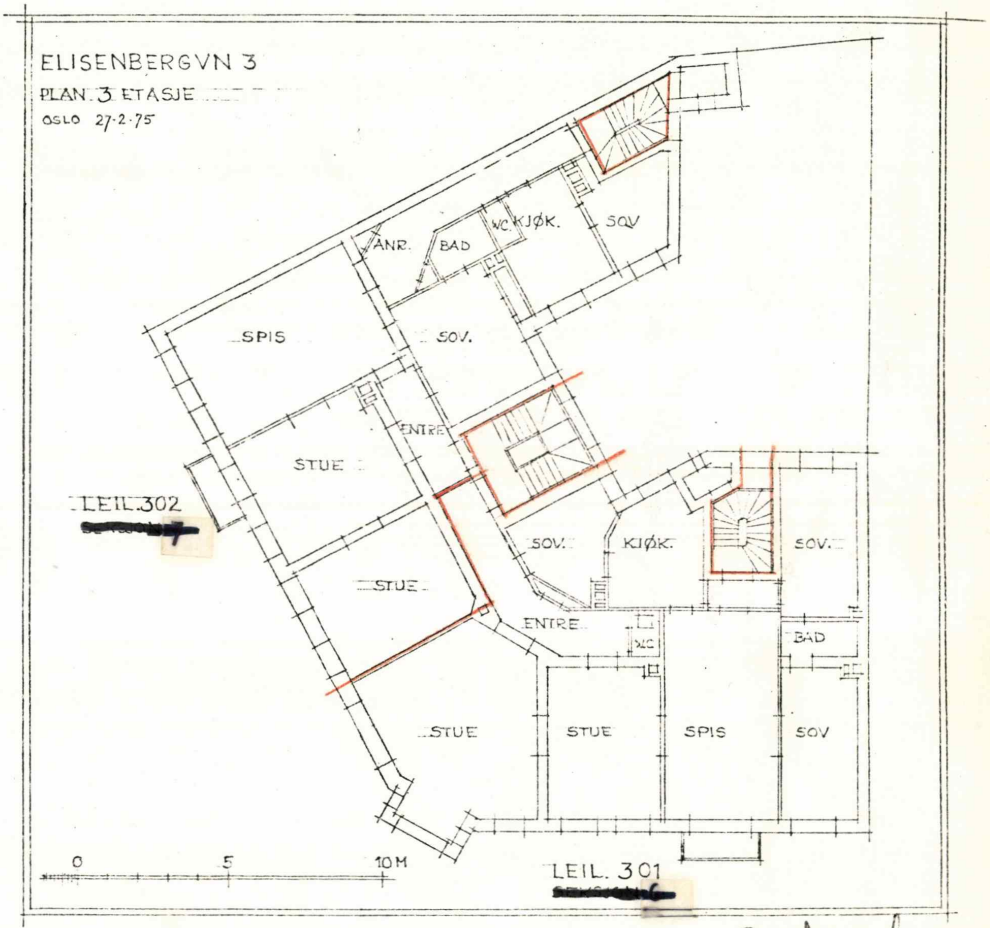



ELISENBERGVN 3
PLAN 1 ETASJE
OSLO 27-2-75
ANR.
BAD
WC
KJØK.
SOV
SPIS.
SOV.
ENTRE
STUE
LEIL. 102
SOV.
KJØK.
SOV.
STUE
ENTRE
WC
BAD
STUE
STUE
SPIS.
SOV.
0
5
10 M
LEIL. 101

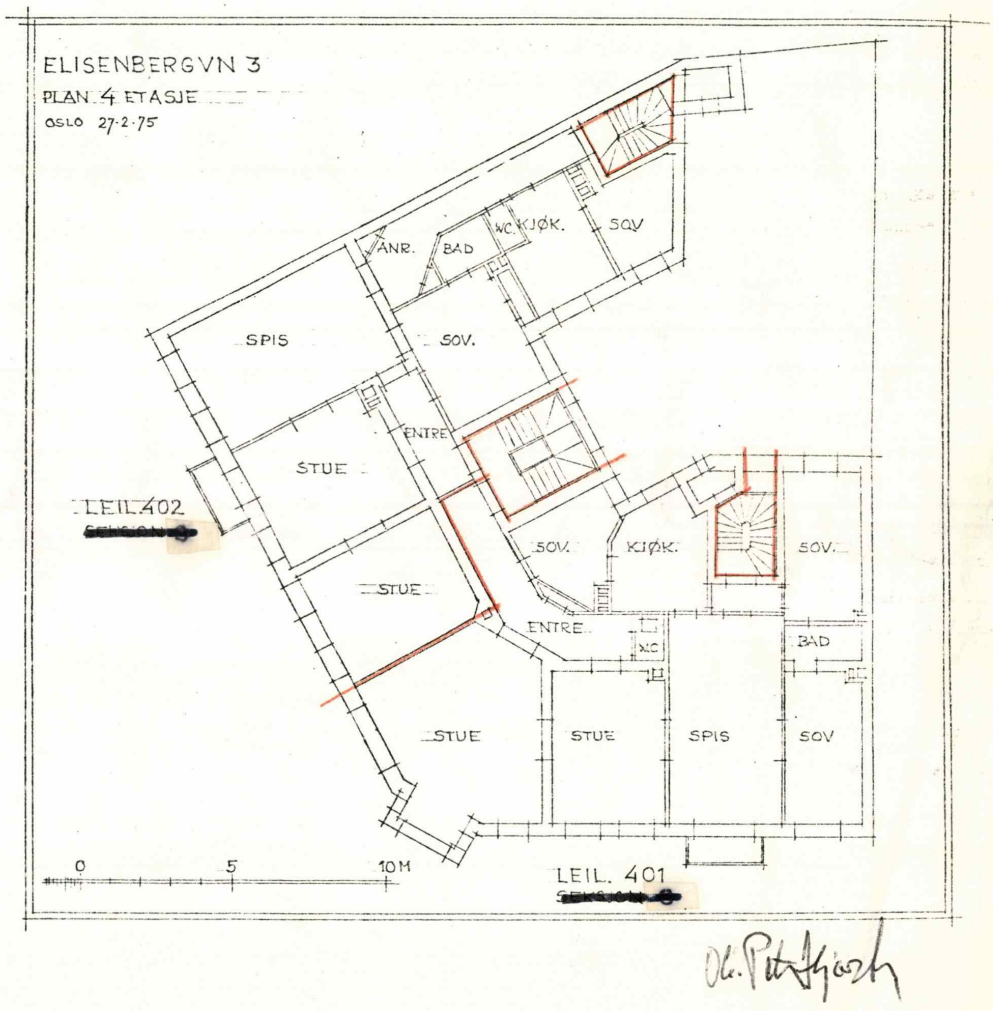


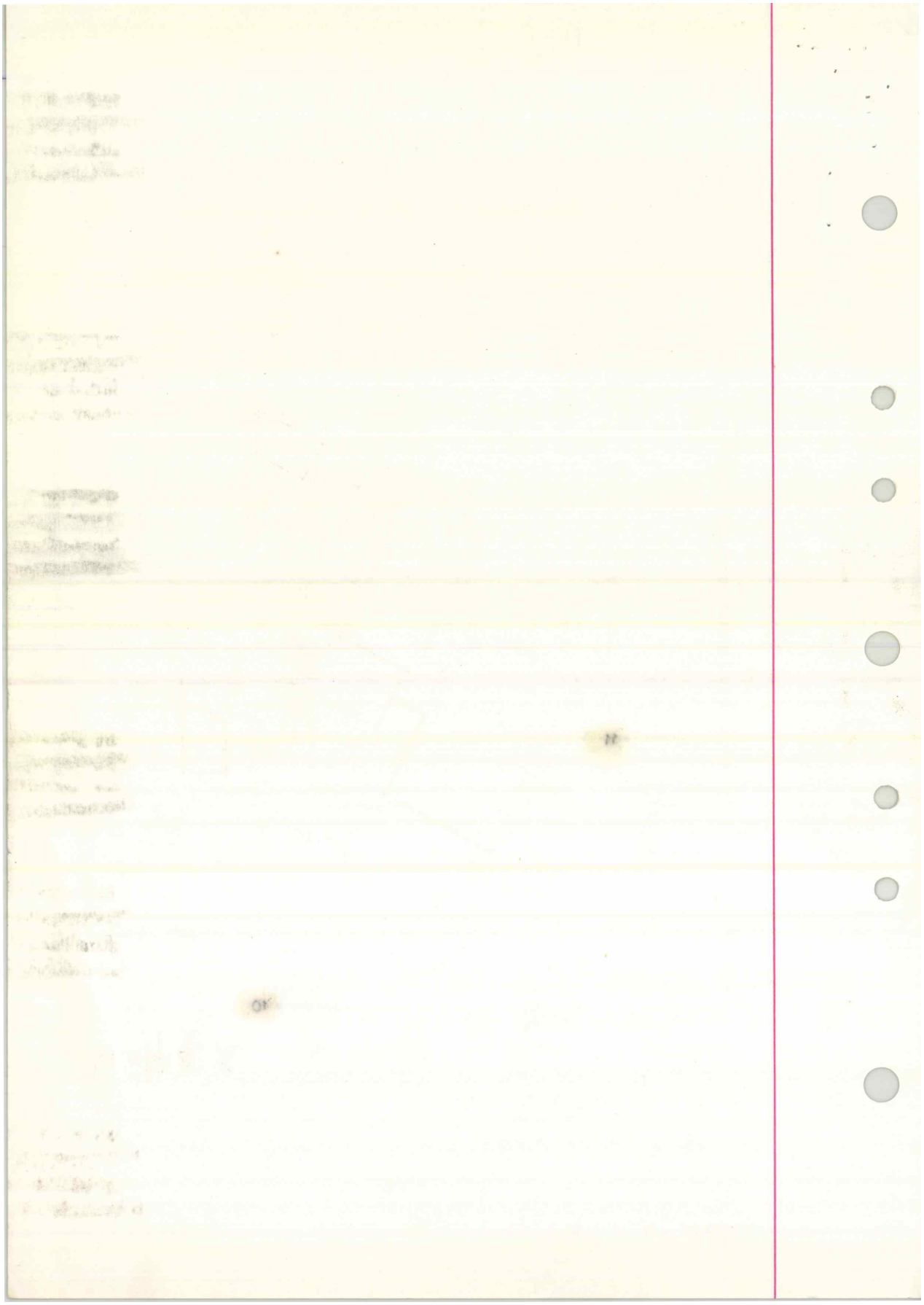

ELISENBERGVN 3
PLAN 2 ETASJE
OSLO 27-2-75
GANG
BAD
WC
KJØK.
SOV
SPIS
SOV.
ENTRE
STUE
LEIL. 202
SOV.
KJØK.
SOV.
STUE
ENTRE
WC
BAD
STUE
STUE
SPIS
SOV
0
5
10 M
LEIL. 201

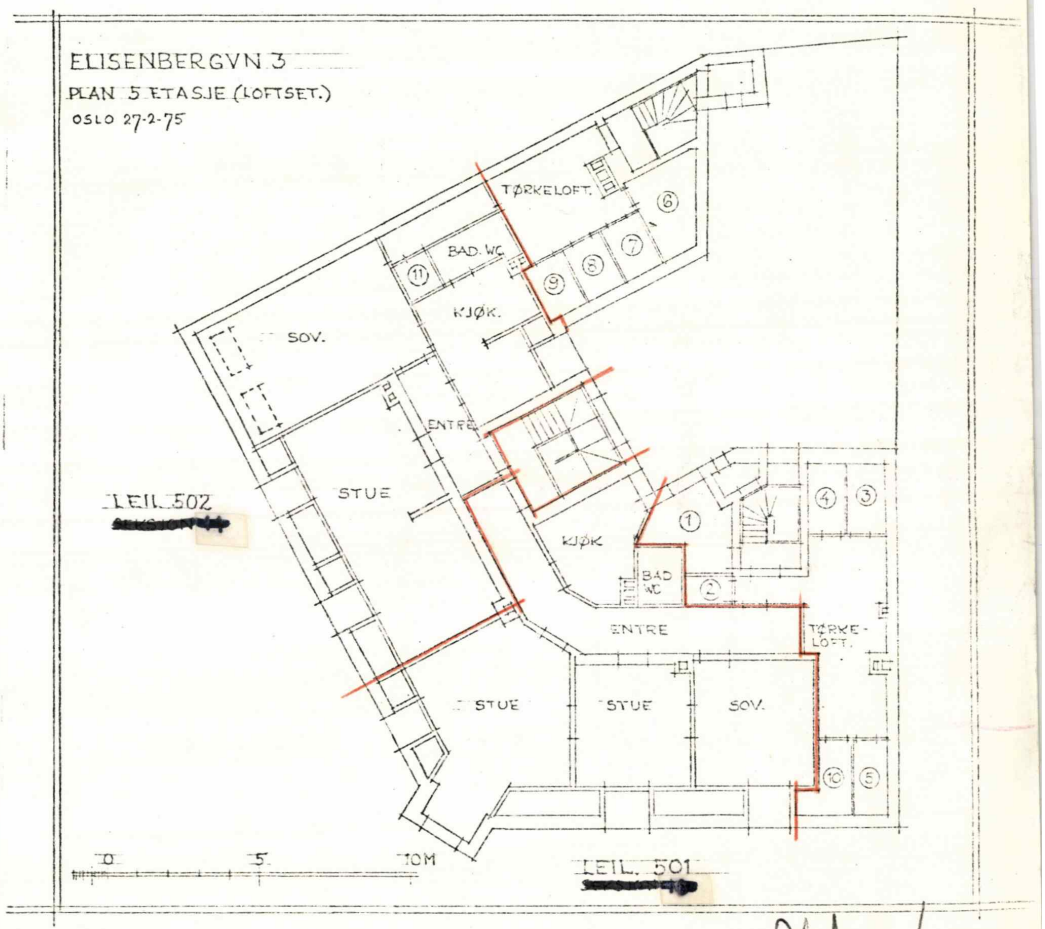


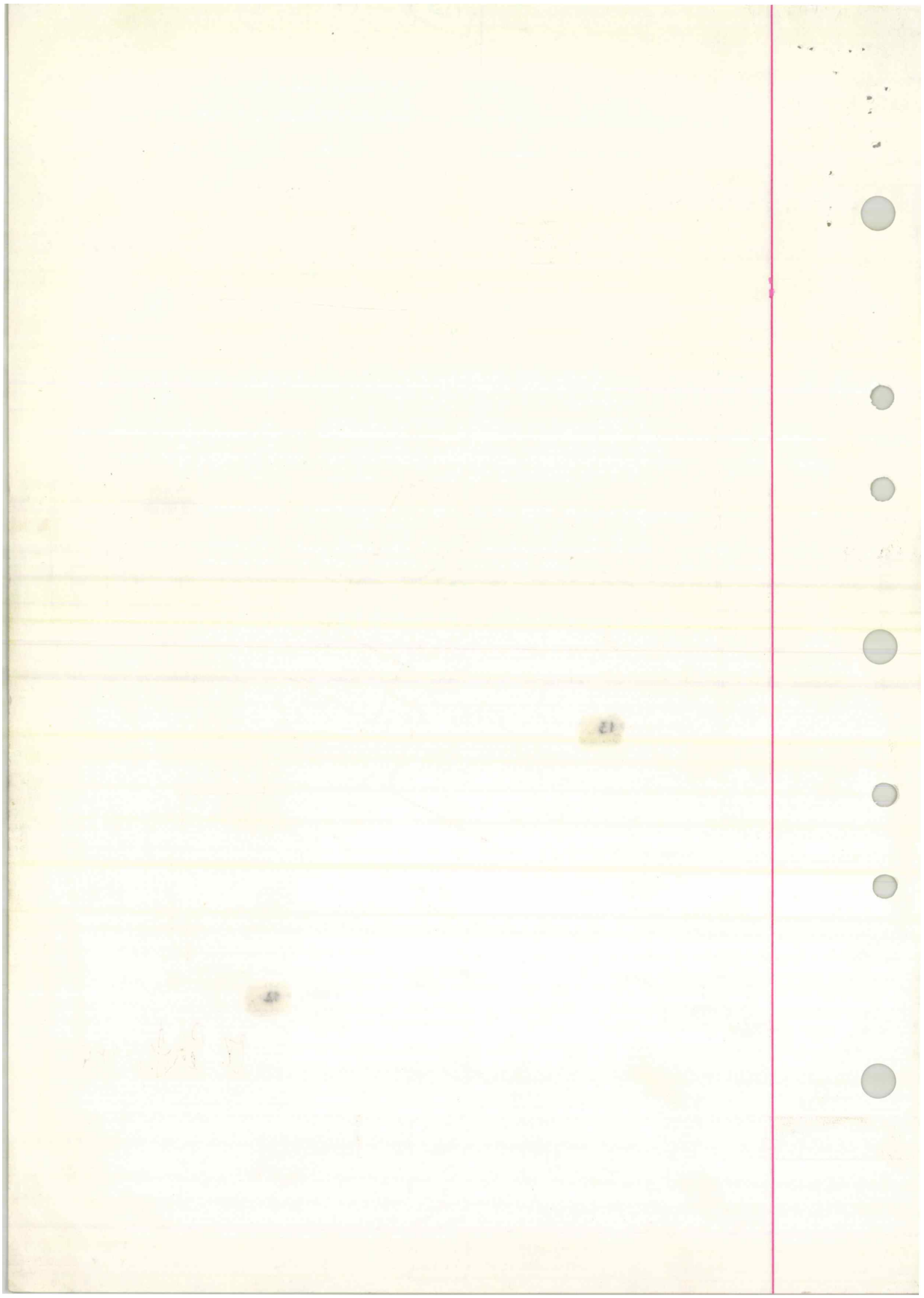

ELISENBERGVN 3
PLAN 3 ETASJE
OSLO 27-2-75
ANR.
BAD
WC
KJØK.
SOV
SPIS
SOV.
ENTRE
STUE
LEIL.302
STUE
SOV.
KJØK.
SOV.
ENTRE
WC
BAD
STUE
STUE
SPIS
SOV
0
5
10M
LEIL. 301




ELISENBERGVN 3
PLAN 4 ETASJE
OSLO 27-2-75
ÅNR.
BAD
WC.
KJØK.
SOV
SPIS
SOV.
ENTRE
STUE
LEIL 402
STUE
SOV.
KJØK.
SOV.
ENTRE
WC
BAD
STUE
STUE
SPIS
SOV
0
5
10M
LEIL. 401




ELISENBERGVN 3
PLAN 5 ETASJE (LOFTSET.)
OSLO 27-2-75
TØRKELOFT
BAD. WC
KJØK.
SOV.
ENTRE
STUE
LEIL. 502
KJØK
BAD WC
ENTRE
TØRKE-LOFT
STUE
STUE
SOV.
0
5
10M
LEIL. 501



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602095703
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985979367	SAMEIET ELISENBERGVEIEN 3		c/o Joe Svelland, Røaknekken 4, 0754 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	244

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1173087 Tinglyst: 16.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14/12-16

14.12.2016 13.53

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	244		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
985 979 367	Sameiet Elisenbergveien 3		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
								21				31			
				12	B	61		22				32			
				13	N	57		23				33			
				14				24				34			
				15				25				35			
				16				26				36			
				17				27				37			
				18				28				38			
				19				29				39			
				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2452 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8/11-16

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny seksjon 12, Bolig: Areal (61 m2) tas fra eksisterende fellesareal i bygning

Ny seksjon 13, Næring: Areal (57 m2) tas fra eksisterende fellesareal i bygning

NEVNER ØKES SOM FØLGE AV TO NYE SEKSJONER

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☐	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☒	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 29/9-16		HANNO LOWIE	
OSLO 20.09.16		PER J. EIDE	
OSLO 20.09.16		JOACIM R. CHRISTIANSEN	
OSLO 27.09.16		CHARLOTTE ECKHOFF	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 20/4-16		HANNA LUND
OSLO 20.09.16		PER J. EIDE
OSLO 27.07.16		CHARLOTTE EKHOLT

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	244		12, 13	**i Oslo kommune**

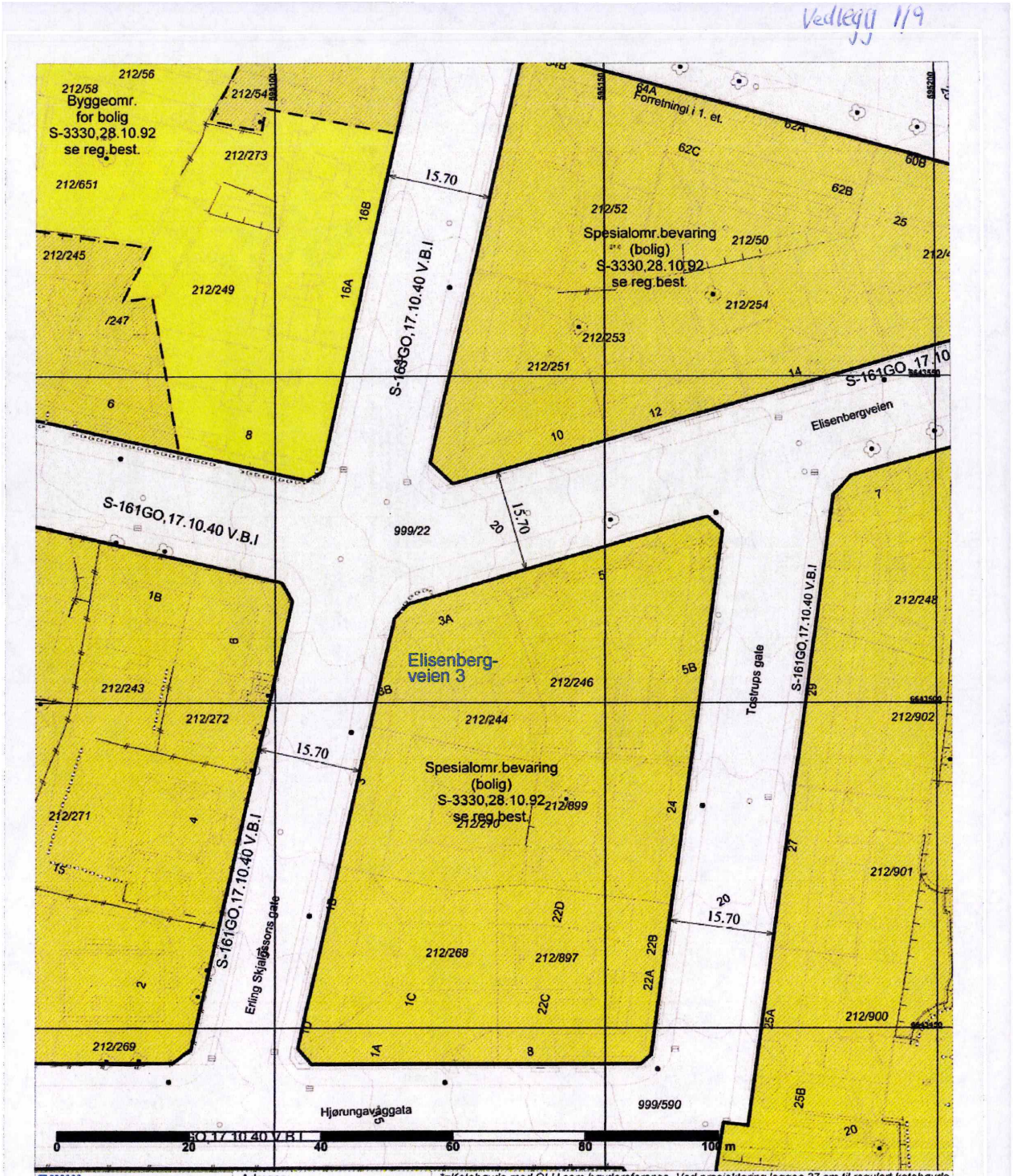
Dato	Underskrift	Stempel
12.12.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg 1/9
JJ



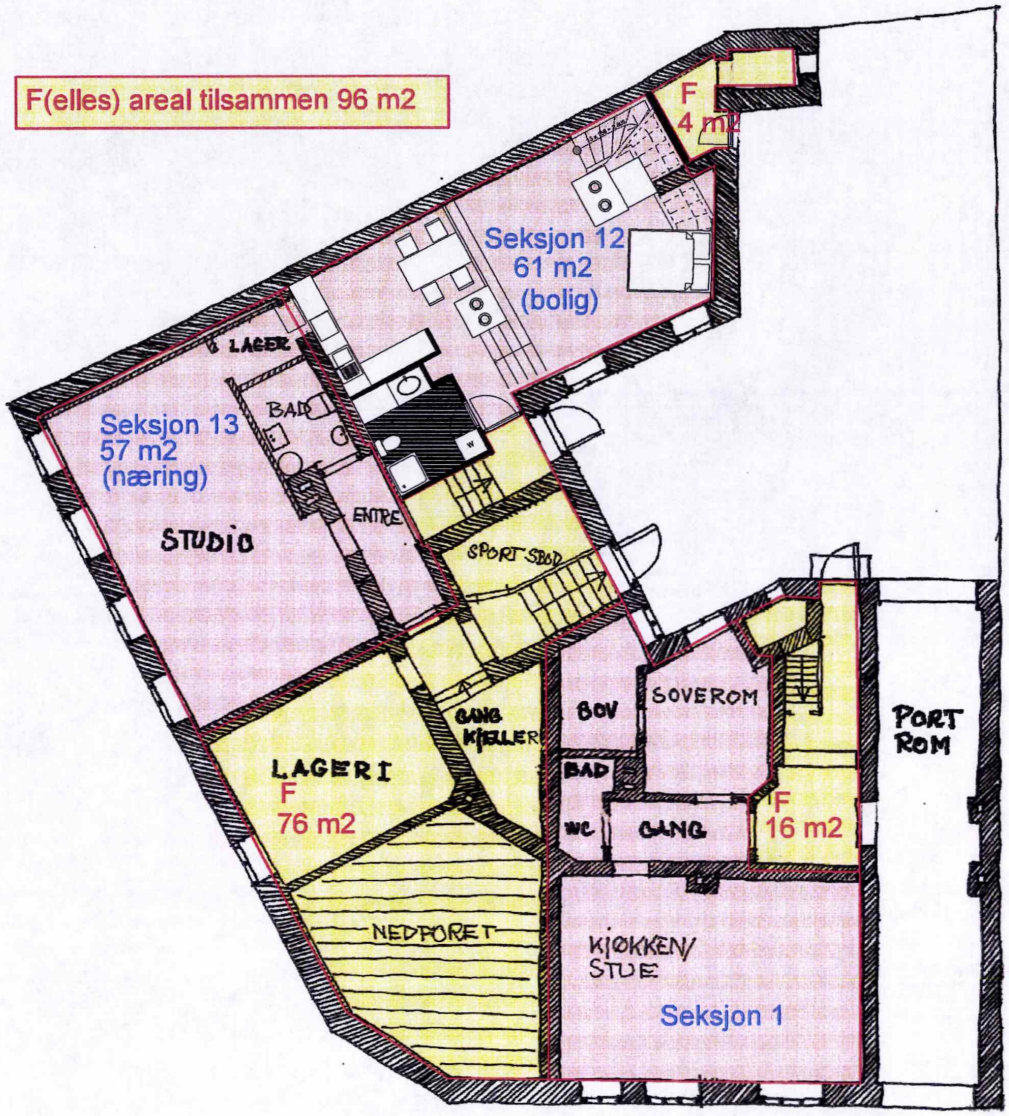
Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2016	Adresse: ELISENBERGVEIEN 3A	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Bruker: inhj	Gnr/Bnr: 212/244	PlottID: / Best.nr.: 94835 / 86310769	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Målestokk 1:~~500~~	Kartet er sammenstilt for: Byggesak.	Deres ref:	
Ekvidistanse 1m		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			Se tegnforklaring på eget ark.
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	VEDLEGG 1 AV 2 PLAN- OG BYGNINGSETATEN TEKNISK FAGAVDELING
Originalformat A3		Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.	

4/9

ELISENBERGVEIEN 3

PLANSKISSER SOM VISER BODER OG ROM TIL GÅRDENS LEILIGHETER
TEGN AV T. EGGEN ETTER TEGN. 27.2.75



VEDLEGG 2 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

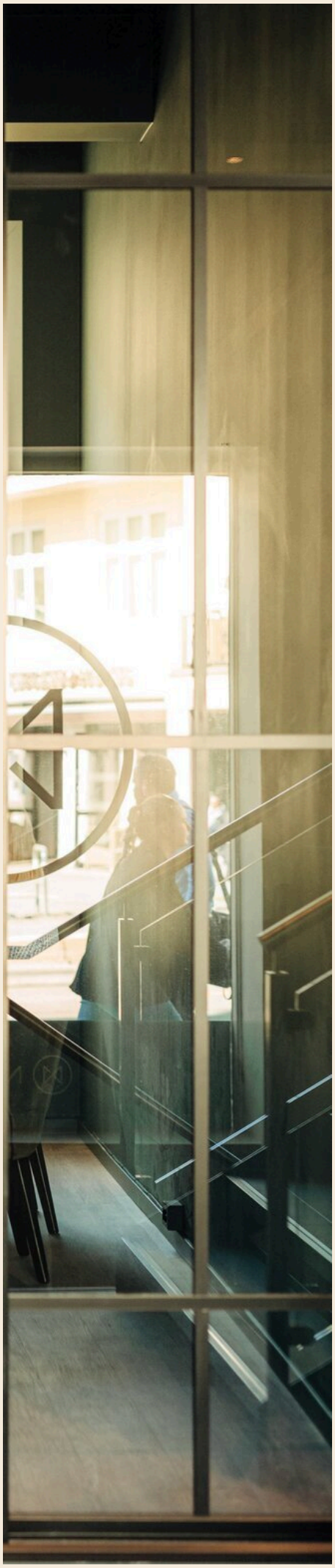
UNDER ETG.
STUDIO.
ETTER OMBYGGING

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0252/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elisenbergveien 3 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 244, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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