NORDVIK

Elisenbergveien 12

2 soverom | 137 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Elisenbergveien 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv leilighet med etterspurt beliggenhet på "beste Frogner" - Totaloppusset 2021 - High-end innredning - Balkong

Prisantydning	**19 500 000,-**
Omkostninger	**488 880,-**
Totalpris	**19 988 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 115,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Elisenbergveien 12 - en eksklusiv leilighet med etterspurt beliggenhet på beste Frogner og nærhet til "alt"!

Høydepunkter:
High-end leilighet med moderne innredning og tiltalende farge-og materialvalg
Leiligheten ble totaloppusset i 2021
Smakfullt innredet med eksklusiv innredning fra anerkjente leverandører
God planløsning og generøs takhøyde
Innholdsrikt Strai-kjøkken med stor kjøkkenøy
Hvitevarer fra Miele, blant annet dobbel kjøl/frys og to vinskap
Hovedsoverom med garderobe og en-suite bad
Ytterligere et romslig soverom og et delikat bad
Flott balkong med gode solforhold
Lyst med store vindusflater
Gulvvarme i alle rom
Peis
God lagringsplass med 4 disponible boder

Dette er et nydelig hjem som virkelig skiller seg ut i markedet!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 20 kvm












weber



























.

















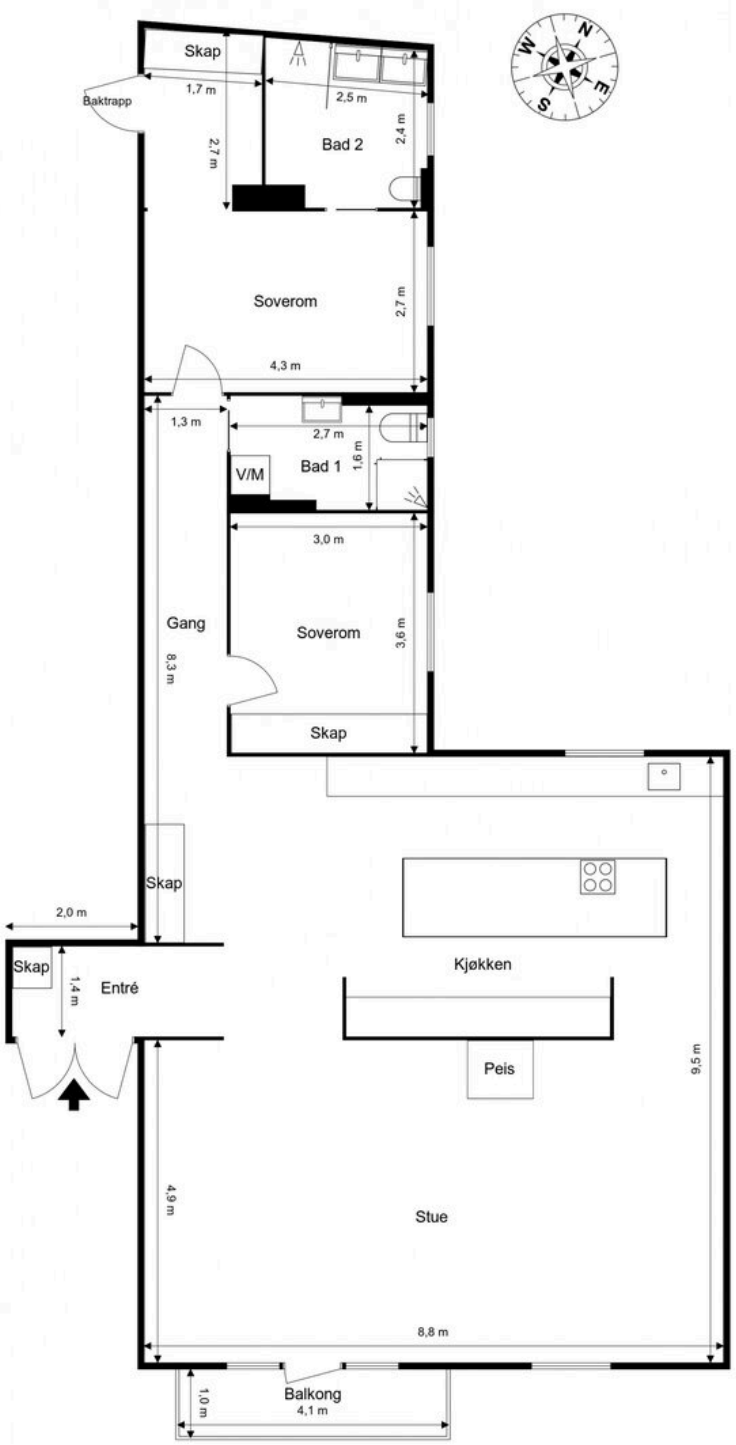

P
Automat
SATELLIET
SATELLIET
SATELLIET

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 167 kvm

Elisenbergveien 12, 0265 Oslo

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0029/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elisenbergveien 12, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 253, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jak Rinde Hestnes

Kjøpesum og omkostninger
19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
487 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
488 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
501 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 988 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 001 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 2 bad, og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i trappeoppgang
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Kjellerbod (1 + 2)
Total BRA: 20 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i trappeoppgang på ca. 2 kvm (medtatt som BRA-e). Bod er fremvist av eier.
Loftsbod på ca. 8 kvm (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 16m2. Det er skråtak. Merket 6.
Kjellerbod 1 på ca. 10 kvm (medtatt som BRA-e). Merket 6.
Kjellerbod 2 på ca. 10 kvm (medtatt som BRA-e). Merket 6.

Arealet til loftsboden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt og vanskelig geometriske utformingen. Det kan oppstå avvik.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Innhold
3.etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 bad, og 2 soverom.

Bod i trappeoppgang på ca. 2 kvm. Boden er innredet som garderobe.
Loftsbod på ca. 8 kvm (det er skråtak: gulvareal målt til ca 16 kvm.)
2 stk kjellerboder på 10 kvm hver. Den ene kjellerboden er utstyrt med vinstativ som medfølger handelen (total kapasitet: 384 flasker).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + boder i kjeller, trappeoppgang og på loft. Boligen holder en gjennomgående høy standard med smakfulle farge og materialvalg. Hele leiligheten ble pusset opp med nye overflater, bad, kjøkken og planløsning i 2021. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,08-3,04m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,93m i bad 2. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk (el-vifte) fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Alle fastmonterte lamper i leiligheten kan styres via app (Plejd).

Innvendige overflater:
Gulv: Boen Castle Eik Pale white parkett fra Skau og keramiske fliser. Det er varme i alle gulv. Varmekabler i alle gulv styres via termostat.
Innervegger: Malte flater, Elitis tapeter og keramiske fliser.
Himling: Malte og sparklede flater. Pen belistning i samtlige himlinger.

Kjøkken:
Lekkert og innholdsrikt Strai kjøkken fra 2021. Innredning med profilerte fronter. Kompositt benkeplater med en tykkelse på 20mm. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Underlimt oppvaskkum fra Blanco og ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Kjøkkenøy i samme utførelse som resterende kjøkken. Kullfiltervifte nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, 2 stk. kjøl/fryseskap, kaffemaskin og 2 stk. vinskap. Alle hvitevarer er fra Miele.
TG1: Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Avtrekk: Omluftsvifte (kullfilter)
TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk. Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bad:
To delikate baderom. Begge badene har storformat, keramiske fliser på gulv og i våtsonene i dusjen. Nedsenket dusjbrønn med glassvegger. Doble servanter i pene våtromsmøbler. Vegghengte toaletter. Opplegg for vaskesøyle i det ene badet.

Bad 1:
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x120, 6x26. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er fra 2021. Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet. Type sluk: Plast. Servantskap med en bredde på 90cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Hand og regndusj armatur fra Tapwell. Utstyrt med bereder, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og rørfordelingsskap. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
TG0: Fuktmåling
TG1: Overflater, Membran, tettesjikt og sluk, Ventilasjon
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad 2:
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er fra 2021. Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet. Type sluk: Plast. Utett avslutting av veggflis rundt rørføringer til servantavløp. Servantskap med en bredde på ca 150cm og glatte skuffefronter. 2 overlimt servanter med ettgreps armatur fra Tapwell. Hånd og regndusj armatur fra Tapwell. Utstyrt med dusjnisje, glassdør, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det

var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
TG0: Fuktmåling
TG1: Overflater, Membran, tettesjikt og sluk, Ventilasjon, Sanitærutstyr.

Vinduer og dører:
Balkongdør og vindu ovenfor balkongdør med 2-lags glass fra 2017.
Trevinduer med 1 + 1 lags glass. Trevinduer med ukjent alder da stempel ikke er synlig i karm.
Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdører fra 2021.
Entrédør/dør baktrapp har brannklassifisering B30.
TG2: Det registreres punktert glass i trevinduer.
Avflassing av maling på karmer utvendig/innvendig på trevinduer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ikke montert tettelister til trevinduer med koblet glass. Trevinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalt tiltak: Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å montere for å forhindre for stort varmetap.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Trebjelkelag. Tilstandsgrad er satt etter NS:3600:2025. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 31mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Det registreres nedbøyning i gulv foran vinskap/kaffemaskin i kjøkken.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk.
Anbefalt tiltak: Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Type pipe: tegl
Type ildsted: vedovn
TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under vedovn. Mindre riss i overflate rundt vedovn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vedovn.
Anbefalt tiltak: Ildfast plate på gulvet under vedovn anbefales å få montert. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Anbefalt tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannrør:
Rør i rør system.
TG2: Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Fordelerskap er plassert vegg fra soverom 1 til bad og i himling bad 1. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalt tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk:
Automatsikringer. Sikringsskap og det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse.

Varmtvannsbereder:
Plassert i Bad 1 over vaskemaskin. Ca. 120 liter. Alder: 2020.
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. Anbefalte tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon.
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Anbefalte tiltak: Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

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

Parkering
Selger leier garasjeplass med elbil-lading i Elisenbergveien 37 (ca. 5 min gangavstand) til kr 2 900,- per måned.

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger
2021:
- 2 nye bad
- Nytt kjøkken fra Strai
- Nye overflater i hele leiligheten

Etter overtakelse har eier oppgradert kjøkken med bedre stekeovn og satt inn stort vinskap.
2021

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Begge bad ble totalrenovert i 2021 av tidligere eier (Dahlba Eiendom AS). Firma: Mortens Rør og Vedlikehold AS og Membran-Teknikk AS. Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Ferdigstilt H1 2021.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Membran-Teknikk AS. Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Ferdigstilt februar 2021.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

- 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: REHABILITERING AV TAK. Firma: Solid Eiendomsservice AS. Arbeid utført: Rehabilitering av tak, herunder montering av mønebånd under mønestein, vask og impregnering av takstein, samt reparasjon av piper. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Ferdigstilt våren 2023. REHABILITERING AV GULV I KJELLER. Firma: Solid Eiendom AS. Arbeid utført: Tetting av alle hull i kjellergulvet med betong (inkl. kjellerboder). Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Ferdigstilt august 2023.

- 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: Elektro ble totalrenovert i 2021 av tidligere eier (Dahlba Eiendom AS). Firma: Rett Elektro AS.
Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Se også tilstandsrapport. Tidspunkt: Ferdigstilt mai 2021.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RENSING AV AVLØPSRØR. Firma: PowerClean AS (del av TT-Teknikk AS) Arbeid utført: Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv, samt bunnledning er renset. Bunnledning er også kontrollert for å forsikre om at denne er ren, og fri for slam og sedimenter. Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Februar 2022. UTBEDRING AV UTTREKKSLEDNING. Firma: TT-Teknikk AS. Arbeid utført: Utbedring av uttrekksledning / spillvannsledning med rørfornøying (strømpeforing). Gjort i regi av sameiet. Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Mars 2022. INSTALLASJON AV VANNMÅLER. Firma: Bislet Rør AS Arbeid utført: Montert vannmåler på sameiets hovedvanninntak i kjeller. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Mars 2023.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
- Har arbeidet blitt godkjent? Nei.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjon 8 (leilighet ovenfor) har utbygd deler av loftet. Deler av arbeid er ikke godkjent; pågående sak mellom sameiet og seksjonseier.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NYE INNGANGS- OG BAKDØRER. Firma: Takst & Vindu Spesialisten AS. Arbeid utført: Nye inngangs og bakdører til alle seksjoner, samt loft- og kjellerdør ble byttet. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Slutten av 2020. NYTT BRANNVARSLINGSANLEGG. Firma: Norsk Brannvern AS. Arbeid utført: Felles brannvarslingsanlegg (kablet Elotec brannvarslingsanlegg) installert. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Installert i november 2018 med mindre modifikasjoner i 2024.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja: Midlertidig fyringsforbud 15.03.2025-10.04.2025 etter sotbrann i sameiets pipe, som hadde opphav fra annen leilighet. Tilsyn gjennomført av Brann- og redningsetaten

(Oslo kommune) 03.04.2025, og funnet i orden og godkjent Ingen avvik funnet på denne seksjonen. Dokumentasjon er tilgjengelig. Gjort i regi av sameiet.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, men eldre bygård.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Eldre vinduer i leiligheten. Se tilstandsrapport.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Eldre bygård, og derav noe skjevheter i gulv. Se tilstandsrapport.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? If Bygningssjekk gjennomført av Anticimex AS for sameiet i mai 2024.

- 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? Se tilstandsrapport fra Supertakst.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Mottok nabovarsel 09.05.2025 om byggeplaner i Elisenbergveien 10. Mer informasjon er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune).

- Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Pågående rettssak mellom sameiet og eier av seksjon 8, som angår utbygging av loftsarealer. Sak skal opp i Borgarting lagmannsrett, med hovedforhandling berammet til 18.08.2026. Domsavsigelse kan forventes i løpet av høsten 2026. Det er en komplisert rettssak, og jeg som selger ønsker at potensielle kjøpere skal kunne fokusere på selve leiligheten og ikke utfallet av rettssaken. Derfor foreslår jeg at det kan avtales i kjøpekontrakten at selger tar risikoen for eventuelle saksomkostninger påløpt fra saksbehandlingen i tingretten og lagmannsretten (i henhold til seksjonens andel av sameiets kostnader).

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja. Utfall av rettsak mellom sameiet og seksjon 8 kan ha en påvirkning, men se kommentar ovenfor. Ved tidligere ekstraordinære kostnader i sameiet har dette blitt finansiert med ny egenkapital fra seksjonseierne.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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.

Beskrivelsen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein (ikke beskitiget). Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
Trevinduer med 1 + 1 lags glass.
Entrédør/dør baktrapp har brannklassifisering B30.

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:
- Balkong: Balkong stue TG2 gis grunnet overflater. Avflassing av maling på balkongen overflate, rekkverk.
- Vinduer og dører TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu tar i karm ved bruk, tetningslister, punktert glass.
- Etasjeskille og gulv på grunn TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG2 gis grunnet det mangler ildfast plate på gulvet under vedovn.
- Kjøkken TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Avløpsrør TG2 gis grunnet alder.
- Vannledninger TG2 gis grunnet alder.
- Varmtvannsbereder: Bad 1 over vaskemaskin TG2 gis grunnet avrenning fra bereder er ikke påvist.
- Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
- Våtrom: Bad 1 TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad TGIU.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Spesifikasjon av hvitevarer som medfølger:
Platetopp med innebygget ventilator: Miele KMDA 7634
Stekeovn: Miele H7860 BP
Kaffemaskin: Miele CVA 7440
Kjøleskap: Miele KFN 37132 (2 stykk)
Vinskap, lite: Miele KWT 7112 iG
Vinskap, stort: Miele KWT 6722 iGS
Oppvaskmaskin: Miele G 5262 SCVi Active Plus

Alle hvitevarer har blitt vedlikeholdt regelmessig iht. Mieles anbefalinger.
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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.18,200 kWh per år (gjennomsnittlig forbruk siste 4 år). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 115,- pr. mnd.
Inkluderer: Generelt vedlikehold, drift og strøm i fellesarealer, trappevask av hovedtrappen, kommunale avgifter, internett (fra Telia).

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader til sameiet: se eget punkt.
- Innboforsikring: kr 350,- per måned.
- Eiendomsskatt: se eget punkt.
- Strøm: se eget punkt.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 863,- 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 til Oslo kommune.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 437 305,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 767 579,- 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 12, orgnr. 983081991

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

Følgende tiltak er utført av sameiet de seneste årene:
- REHABILITERING AV TAK (våren 2023). Firma: Solid Eiendomsservice AS. Arbeid utført: Rehabilitering av tak, herunder montering av mønebånd under mønestein, vask og impregnering av takstein, samt reparasjon av piper. 5 års garanti på arbeid utført.
- REHABILITERING AV GULV I KJELLER (august 2023). Firma: Solid Eiendom AS. Arbeid utført: Tetting av alle hull i kjellergulvet med betong (inkl. kjellerboder). Tiltaket ble godkjent av Rentokil
- RENSING AV AVLØPSRØR (februar 2022). Firma: PowerClean AS. Arbeid utført: Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv, samt bunnledning er renset.
- UTBEDRING AV UTTREKKSLEDNING (mars 2022). Firma: TT-Teknikk AS. Arbeid utført: Utbedring av uttrekksledning / spillvannsledning med rørfornying (strømpeforing).
- NYTT BRANNVARSLINGSANLEGG (2018, mindre modifikasjoner 2024). Firma: Norsk Brannvern AS. Arbeid utført: Felles brannvarslingsanlegg (kablet Elotec brannvarslingsanlegg) installert.

Det er en pågående rettssak mellom sameiet og eier av seksjon 8, som angår utbygging av loftsarealer. Sak skal opp i Borgarting lagmannsrett, med hovedforhandling berammet til 18.08.2026. Domsavsigelse kan forventes i løpet av høsten 2026. Det er en komplisert rettssak, og selger ønsker at potensielle kjøpere skal kunne fokusere på selve leiligheten og ikke utfallet av rettssaken. Selger legger derfor tilrette for at det kan avtales i kjøpekontrakten at selger tar risikoen for eventuelle saksomkostninger påløpt fra saksbehandlingen i tingretten og lagmannsretten (i henhold til seksjonens andel av sameiets kostnader).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Foreløpig regnskap for 2025 er vedlegg i salgsoppgaven, men merk at dette ikke er godkjent av årsmøtet.
Årsmøtet er planlagt for 16. april 2026, og det er ikke utsendt dokumenter enda.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lagt frem / presentert årsmøtepapirer for 2025, herunder regnskap og budsjett.

Hva skjer i sameiet:
Ingen konkrete planer akkurat nå. Det har vært gjort en del i senere år, blant annet renovasjon av taket, rehabilitering av avløpsrør, støping av gulv i kjeller, oppgradering av bredbåndsnettet og nye inngangsdører til leilighetene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 956648

Tomt

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

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det

følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i det populære boligområdet Frogner i Oslo, sentralt plassert med kort avstand til byens beste fasiliteter og servicetilbud. Området tilbyr et spennende og pulserende byliv med et bredt utvalg av all slags servicefasiliteter, samtidig som du bor stille og tilbaketrukket i en rolig gate. Fasjonabelt nabolag bestående av eldre klassiske bygårder og praktfulle byvillaer.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Nærhet til Slottsparken og Frognerparken med det ikoniske skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.

Fra boligen er det gangavstand til noen av Oslos mest ettertraktede handlegater, kafeer, barer og restauranter. Det er flere dagligvareforretninger i nabolaget. Bygdøy allé og nærområdet er fylt med flotte spesialforretninger, populære serveringssteder, interiørbutikker og eksklusive klesforretninger. I nærheten finner man også Bogstadveien, en av byens mest anerkjente shoppinggater, med et bredt utvalg av butikker, fra kjente motehus til nisjepregede forretninger i det eksklusive Valkyrien-kvartalet. Skøyen med handlegaten Karenslyst Allé ligger også i nærheten.

I gangavstand ligger Sommerrokvartalet på Solli Plass, et nyutviklet nabolagsområde som inkluderer det prestisjefylte hotellet Sommerro, flere restauranter, en kulturscene og det gjenåpnede Vestkantbadet. Her kan man nyte en velvære- og treningsavdeling i historiske art deco-omgivelser, samt en innbydende takterrsse perfekt for sosiale sammenkomster.

I tillegg er Aker Brygge og Tjuvholmen kun en kort spasertur unna. Dette området byr på et rikt kultur- og servicetilbud, med eksklusive butikker, gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery, samt Tjuvholmen sjøbad med strand, grøntarealer og en vakker skulpturpark. Fra Rådhuskaien er det mulig å ta båt til Bygdøy og Huk, mens en tur langs Frognerkilen til Karenslyst allé gir tilgang til en rekke anerkjente spisesteder, inkludert Maschmanns Matmarked, et høykvalitets ferskvaremarked med brasserie, bakeri og pizzeria.

Adressen sogner til Ruseløkka skole 1.-10.klasse. Det er flere barnehager i nærområdet.

Gode kollektivmuligheter i nabolaget med bussholdeplass ca. 150 meter unna boligen (20-bussen med holdeplass Odins gate), ca. 300 meter til bussholdeplassen Frogner Kirke med busslinjer 30 og 31, ca. 300 meter til trikkeholdeplassen Nobels gate med trikkelinje 13. Tog fra Skøyen eller Nationaltheatret stasjon, samt T-bane fra Majorstuen eller Nationaltheatret stasjon er også innen rekkevidde.

Denne leiligheten kombinerer eksklusiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til det beste Oslo har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for bygården, men ekspedisjonsdokument datert 06.06.1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

I tillegg foreligger følgende dokumenter:
- Ferdigattest for riving av bærevegger fra 2021
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg fra 2018
- Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) for bruksendring næring til bolig 1 etg fra 2013
- Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) for avtrekksvifte på tak mm. fra 2013
- Ferdigattest for utskifting av balkonger fra 2003
- Ferdigattest for innredning soverom på loft fra 1981
- Attestert ekspedisjonsdokument for vannklossettanlegg fra 1898

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring bolig i henhold til gjeldende reguleringsplan S-3330. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggesaker i nærområdet:

Elisenbergveien 7 - bruksendring av forretningslokale i 1. etasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/07916 - Byggesak og 202550529 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202550529 og
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507916

Elisenbergveien 7 - ulovlig oppføring av varmepumpe, markiser, lamper og installering av varmetank i kjeller
Saksnummer 2025/05329 - Ulovlighetssak og
Saksnummer 202217681 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505329 og
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202217681

Elisenbergveien 10 - bruksendring av loft til bolig, installasjon av heis og fasadeendringer
Saksnummer 2025/13798 - Byggesak og 202551520 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513798 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202551520

Elisenbergveien 12 - ulovlig hyblifisering, bruksendring og innlemming av fellesareal
Saksnummer 2025/06413 - Ulovlighetssak og 202310725 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506413 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202310725

Erling Skjalgssons gate 9 - oppføring av løfteplattform
Saksnummer 2025/04581 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504581

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 og 201814494 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer informasjon se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511122 og
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201814494

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/253/6:
11.03.1897 - Dokumentnr: 900618 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:253
Gjelder denne registerenheten med flere

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

12.11.1974 - Dokumentnr: 520278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 217/1622
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

15.06.1981 - Dokumentnr: 505882 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 217/1622
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Registrert som heftelse i stedet for grunndata
Rettet etter tingl. §18
13.12.2024. Arkivref. 24/38490-4

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 165 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med trykket salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 253 695,- 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 7. mars 2026

Megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

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

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elisenbergveien 12

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

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

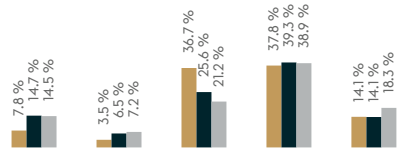
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	**2 min** 0.2 km
Nobels gate Linje 13	**4 min** 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**18 min** 1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

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

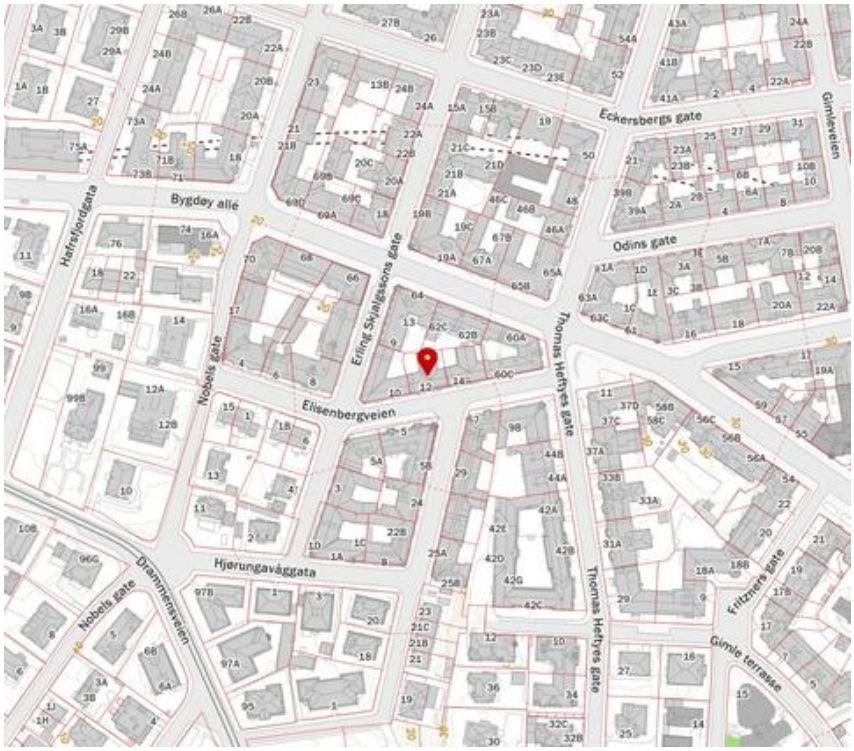
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Elisenbergveien 12
0265 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	167 m^2
BRA-i:	137 m^2
Rapportdato:	3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	10	0	0

Supertakst

GNR: 212 BNR: 253 SNR: 6

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Elisenbergveien 12
0265 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39509

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu tar i karm ved bruk, tetningslister, punktert glass.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet det mangler ildfast plate på gulvet under vedovn.
Kjøkken	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bad 1 over vaskemaskin	TG2 gis grunnet avrenning fra bereder er ikke påvist.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad 1	TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2026

Rapportdato
3.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jak Rinde Hestnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elisenbergveien 12, 0265 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**253**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**		

Byggeår: **1896** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Hele leiligheten er pusset opp med nye overflater, bad, kjøkken og planløsning i 2021. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,08-3,04m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,93m i bad 2. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk (el-vifte) fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein (ikke beskitiget). Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Trevinduer med 1 + 1 lags glass.
Entrédør/dør baktrapp har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	2 nye bad.	Ja
2021	Nytt kjøkken fra Strai.	Ja

2021	Nye overflater i hele leiligheten.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**137**	**137** Romfordeling: Entre, gang, stue, kjøkken, 2 bad, 2 soverom.	**0**	**0**	**4**
Loftsbod	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Bod i trappeoppgang	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod (1 + 2)	**20**	**0**	**20** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**167**	**137**	**30**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Bod i trappeoppgang på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Bod er fremvist av eier.
Loftsbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 16m². Det er skråtak. Merket 6.
Kjellerbod 1 på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Merket 6.
Kjellerbod 2 på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Merket 6.

Arealet til loftsboden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt og vanskelig geometriske utformingen. Det kan oppstå avvik.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sør-øst-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på balkongen overflate, rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Trevinduer med 1 + 1 lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør/dør baktrapp har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør i stue er fra 2017. Innerdører fra 2021. Trevinduer med ukjent alder da stempel ikke er synlig i karm.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Det registreres punktert glass i trevinduer.
Avflassing av maling på karmer utvendig/innvendig på trevinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ikke montert tettelister til trevinduer med koblet glass.
Trevinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å montere for å forhindre for stort varmetap.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 31mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Det registreres nedbøyning i gulv foran vinskap/kaffemaskin i kjøkken.
Ved enkel nivellering av soverom 1registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Beskrivelse:
Tilstandsgrad er satt etter NS:3600:2025.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2:
Det mangler ildfast plate på gulvet under vedovn.

Merknad: Mindre riss i overflate rundt vedovn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vedovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under vedovn anbefales å få montert.
Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2021 og type Strai.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med profilerte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum i fra Blanco og ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Kjøkkenøy i samme utførelse som resterende kjøkken. Kullfiltervifte nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, kaffemaskin og 2 vinskap. Alle hvitevarer er fra Miele.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger etterspurt, men ikke fremvist. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for bygningssakkyndig kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Bad 2: 2,93m Soverom: 3,02-2,99m Bad 1: 2,98m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i kjøkken og soverom 1.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2018, men kontrollert i 2024.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert vegg fra soverom 1 til bad og i himling bad 1.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre i skap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

2021:
Sikringsskap:
Levert og montert overspenningsvern
Levering og montert 1 stk K10 JFA
Levert og montert 11 stk K15 JFA
Levert og montert 1 stk B25 JFA
Levert og montering av ny avdekning
Varme:
Levert og montert varmekabel på Bad 1, bad 2, entre
Levert og montert varmefolie på Sov 1, gang, sov 2, kjøkken, stue
Downlights:
Levert og montert 10 stk enkel downlights på bad 1 og 2
Levert og montert 31 stk dobbel downlights på Sov 1, gang, sov 2, kjøkken, stue, entre
Levert og montert 1 stk trio downlights over kjk øy
Stikk:
Levert og montert 19 stk sort/hvit stikk på Sov 1, bad 1 gang, sov 2, bad 2, kjøkken, stue, entre
Levert og montert 2 stk pop up stikk i kjk benk
Levert og montert stikk for kjøl/frys
Levert og montert stikk for oppvaskmaskin
Termostat:
Levert og montert 7 stk termostater på Bad 1, sov 1, bad 2, sov 2, gang/kjøkken, entre, stue
Dimmere:
Levert og montert 17 stk dimmere
Kurser:
Levert og montert ny 25A kurs til platetopp, samt komfyrvakt
Levert og montert ny 15A kurs til Stikk øy, gulv v/øy, entre, lys kjk
Levert og montert ny 10A kurs til Varme kjøkken + gang
Levert og montert ny 15A kurs til Oppvaskmaskin, pop up, kjøl/frys
Levert og montert ny 15A kurs til Vaskemaskin, samt stikk
Levert og montert ny 15A kurs til Tørketrommel, samt stikk
Levert og montert ny 15A kurs til VVB, samt bryter
Levert og montert ny 15A kurs til Kaffemaskin, vinkjøler, samt stikk
Levert og montert ny 15A kurs til Lys + stikk stue/spisestue
Levert og montert ny 15A kurs til stekeovn, samt stikk
Levert og montert ny 15A kurs til varme stue
Levert og montert ny 15A kurs til M sov, m bad
Levert og montert ny 15A kurs til lys gang, sov 2, vaskerom.
Datert. 2021-05-21, utført av Rett Elektro As.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2021, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Varmtvannsbereder: Bad 1 over vaskemaskin

Plassering bereder

Bad

Fundament

Fundament over vaskemaskin.

Årstall

2020.

Størrelse

Ca 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.	

6.12 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x120, 6x26. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2021 (fremlagt dokumentasjon).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 90cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Hand og regndusj armatur fra Tapwell. Utstyrt med bereder, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og rørfordelingsskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.13 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2021 (fremlagt dokumentasjon).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Utett avslutting av veggflis rundt rørføringer til servantavløp.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på ca 150cm og glatte skuffefronter. 2 overlimt servanter med ettgreps armatur fra Tapwell. Hånd og regndusj armatur fra Tapwell. Utstyrt med dusjnisje, glassdør, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jak Hestnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2021

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: 956648
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble totalrenovert i 2021 av tidligere eier (Dahlba Eiendom AS). Firma: Mortens Rør og Vedlikehold AS og Membran-Teknikk AS. Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Ferdigstilt H1 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Membran-Teknikk AS. Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Ferdigstilt februar 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: REHABILITERING AV TAK. Firma: Solid Eiendomsservice AS. Arbeid utført: Rehabilitering av tak, herunder montering av mønebånd under mønestein, vask og impregnering av takstein, samt reparasjon av piper. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Ferdigstilt våren 2023. REHABILITERING AV GULV I KJELLER. Firma: Solid Eiendom AS. Arbeid utført: Tetting av alle hull i kjellergulvet med betong (inkl. kjellerboder). Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Ferdigstilt august 2023.

---

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: Elektro ble totalrenovert i 2021 av tidligere eier (Dahlba Eiendom AS). Firma: Rett Elektro AS. Arbeid utført: Dokumentasjon er tilgjengelig. Se også tilstandsrapport. Tidspunkt: Ferdigstilt mai 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RENSING AV AVLØPSRØR. Firma: PowerClean AS (del av TT-Teknikk AS) Arbeid utført: Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv, samt bunnledning er renset. Bunnledning er også kontrollert for å forsikre om at denne er ren, og fri for slam og sedimenter. Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Februar 2022. UTBEDRING AV UTTREKKSLEDNING. Firma: TT-Teknikk AS. Arbeid utført: Utbedring av uttrekksledning / spillvannsledning med rørfornøying (strømpeforing). Gjort i regi av sameiet. Dokumentasjon er tilgjengelig. Tidspunkt: Mars 2022. INSTALLASJON AV VANNMÅLER. Firma: Bislet Rør AS Arbeid utført: Montert vannmåler på sameiets hovedvanninntak i kjeller. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Mars 2023.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjon 8 (leilighet ovenfor) har utbygd deler av loftet. Deler av arbeid er ikke godkjent; pågående sak mellom sameiet og seksjonseier.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget har ingen oljetank/sentralfyr/ventilasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NYE INNGANGS- OG BAKDØRER. Firma: Takst & Vindu Spesialisten AS. Arbeid utført: Nye inngangs og bakdører til alle seksjoner, samt loft- og kjellerdør ble byttet. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Slutten av 2020. NYTT BRANNVARSLINGSANLEGG. Firma: Norsk Brannvern AS. Arbeid utført: Felles brannvarslingsanlegg (kablet Elotec brannvarslingsanlegg) installert. Gjort i regi av sameiet. Tidspunkt: Installert i november 2018 med mindre modifikasjoner i 2024.

---

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?

Ja

Beskriv: Midlertidig fyringsforbud 15.03.2025-10.04.2025 etter sotbrann i sameiets pipe, som hadde opphav fra annen leilighet. Tilsyn gjennomført av Brann- og redningsetaten (Oslo kommune) 03.04.2025, og funnet i orden og godkjent Ingen avvik funnet på denne seksjonen. Dokumentasjon er tilgjengelig. Gjort i regi av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men eldre bygård.

---

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

Ja

Beskriv: Eldre vinduer i leiligheten. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eldre bygård, og derav noe skjevheter i gulv. Se tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

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

---

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? Se tilstandsrapport fra Supertakst.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mottok nabovarsel 09.05.2025 om byggeplaner i Elisenbergveien 10. Mer informasjon er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pågående rettssak mellom sameiet og eier av seksjon 8, som angår utbygging av loftsarealer. Sak skal opp i Borgarting lagmannsrett, med hovedforhandling berammet til 18.08.2026. Domsavsigelse kan forventes i løpet av høsten 2026. Det er en komplisert rettssak, og jeg som selger ønsker at potensielle kjøpere skal kunne fokusere på selve leiligheten og ikke utfallet av rettssaken. Derfor foreslår jeg at det kan avtales i kjøpekontrakten at selger tar risikoen for eventuelle saksomkostninger påløpt fra saksbehandlingen i tingretten og lagmannsretten (i henhold til seksjonens andel av sameiets kostnader).

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utfall av rettsak mellom sameiet og seksjon 8 kan ha en påvirkning, men se kommentar ovenfor. Ved tidligere ekstraordinære kostnader i sameiet har dette blitt finansiert med ny egenkapital fra seksjonseierne.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0029/26

enova

Energiattest



Adresse **Elisenbergveien 12, 0265 OSLO**	
Dato for energimerking **01.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254158**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498098**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **253**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 017 kWh**



Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Detaljering

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



Elisenbergveien 12, 0265 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Caroline Leirflaten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.leirflaten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0029/26 . Vår ref.: 4502-1-6 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Elisenbergveien 12
Organisasjonsnr:	983081991
Seksjonseier:	Hestnes, Jak Rinde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6
Adresse:	Elisenbergveien 12, 0265 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	212
Bnr.	253

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 956648.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 115,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 115,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	495,-
Annen formue:	5 931,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12
ORG.NR. 983081991, KLIENTNR. 4502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	614 400	629 400	614 400	0
Andre inntekter	3	283 518	23 363	280 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**897 918**	**652 763**	**894 400**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-5 640	0	0
Styrehonorar	4	0	-40 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-31 904	-30 676	-32 000	0
Konsulenthonorar		-114 155	-716 671	-303 000	0
Drift og vedlikehold	5	-30 434	-66 483	-65 000	0
Forsikringer		-101 162	-96 025	-102 000	0
Kommunale avgifter	6	-145 772	-110 901	-125 000	0
Energi/fyring	7	-9 162	-10 735	-12 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-29 203	-27 024	-28 000	0
Andre driftskostnader	8	-58 948	-42 256	-57 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-520 740**	**-1 146 412**	**-724 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**377 178**	**-493 649**	**170 400**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	674	8 769	1 000	0
Finanskostnader	10	-3 702	0	-4 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 028**	**8 769**	**-3 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**374 150**	**-484 880**	**167 400**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-155 064		
Udekket tap:		0	-329 816		
Reduksjon udekket tap:		329 816	0		
Til opptjent egenkapital:		44 334	0		

SAMEIET ELISENBERGVEIEN 12
ORG.NR. 983081991, KLIENTNR. 4502

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 246	41 250
Driftskonto OBOS-banken		15 431	1 713
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 000
Sparekonto OBOS-banken		6 497	353 589
SUM OMLØPSMIDLER		**58 173**	**405 552**
SUM EIENDELER		**58 173**	**405 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		44 334	0
Udekket tap		0	-329 816
SUM EGENKAPITAL		**44 334**	**-329 816**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 278	0
Leverandørgjeld		1 561	723 548
Skyldige offentlige avgifter		0	11 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 839**	**735 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 173**	**405 552**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Elisenbergveien 12

Tor Kirkenær Ståle Schjærven Finn Yngvar Frøyshov Larsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Refusjon felleskostnader	-3 000
Felleskostnader	548 400
Utleiekostnader	69 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**614 400**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	280 000
Rentokil, faktura delt med nabo sameiene for perioden 28.09.25-27.09.26	3 518
SUM ANDRE INNTEKTER	**283 518**

NOTE 4
STYREHONORAR
Styret fått dekket utlegg på kr. 731(inkludert under andre driftskostnader).

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 675
Drift/vedlikehold VVS	-1 356
Drift/vedlikehold elektro	-5 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 766
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 418
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 434**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-92 950
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-50 878
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-145 772**

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 162
SUM ENERGI / FYRING	**-9 162**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 033
Håndverktøy	-479
Diverse utstyr	-2 331
Annet driftsmateriale	-449
Lyspærer og sikringer	-559
Renhold ved firmaer	-18 250
Andre driftskostnader	-1 002
Kontor- og datarekvisita	-11 798
Andre kostnader tillitsvalgte	-731
Kontingenter	-2 194
Gave, ikke fradragsberettiget	-433
Bank- og kortgebyr	-2 181
Velferdskostnader	-509
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-58 948**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	497
SUM FINANSINNTEKTER	**674**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-3 702
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 702**

Vedlegg 5

VEDTEKTER
for
Sameiet Elisenbergveien 12
Vedtatt i ordinært årsmøte 25. april 2023

1. Navn og opprettelse

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

Seksjon 1	158kvm
Seksjon 2	201kvm
Seksjon 3	204kvm
Seksjon 4	217kvm
Seksjon 5	204kvm
Seksjon 6	217kvm
Seksjon 7	204kvm
Seksjon 8	217kvm
Totalt	**1.622kvm**

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

2. Formål

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

3. Eiendommen

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

4. Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

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

En bolig kan leies ut iht bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. iht vedtektene, dvs utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.
Kortstidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte**.**

5. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesareal en sameier måtte ha disponert uten avtale med Sameiet, kan Sameiet kreve tilbakeført til tilstanden før slik uhjemlet disponering. Om noen seksjonseier ikke etterkommer sameiets bestemmelse om slik retting, kan sameiet etter at rimelig frist er gitt foreta rettingen for seksjonseierens kostnad.

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

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

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

6. Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Fordeling av felleskostnader

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

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

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

7.1. Seksjonseierne skal dekke følgende kostnadselementer:

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

8. Ansvaret utad

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

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1.Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene (ikke møtende og blanke telles ikke) på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

Andre tiltak:

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

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne:
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsing av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

9.6.Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Regnskap og revisjon

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

14. Mislighold – pålegg om salg av seksjonen og utkastelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor sameiet eller andre seksjonseiere, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
Medfører seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er en av disses oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

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

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

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

«RETTSFORLIK

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

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

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

Plikten gjelder uansett om Øyvind Kaul Kragerud eier seksjon 8 når et eventuelt krav fremmes. Plikten gjelder i hele Øyvind Kaul Krageruds levetid.

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

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

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

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

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

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

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

15.1 Vedrørende bod

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

16. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Elisenbergveien 12

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

1 Målsetting

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

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

2 Generelt

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

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

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

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

3 Ro og orden

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

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

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

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

BESKYTTET

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

4 Husdyr

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

5 Avfall

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

5.2 Det skal være orden i avfallsområdet.

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

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

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

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

6 Leiligheten

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

7 Fellesarealer og fasade

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

8 Merking av ringeklokke, postkasseskilt og inngangsdør

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

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

9 Skader og klager mv.

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

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

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

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

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

10 **Vaktmestertjenester**

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

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

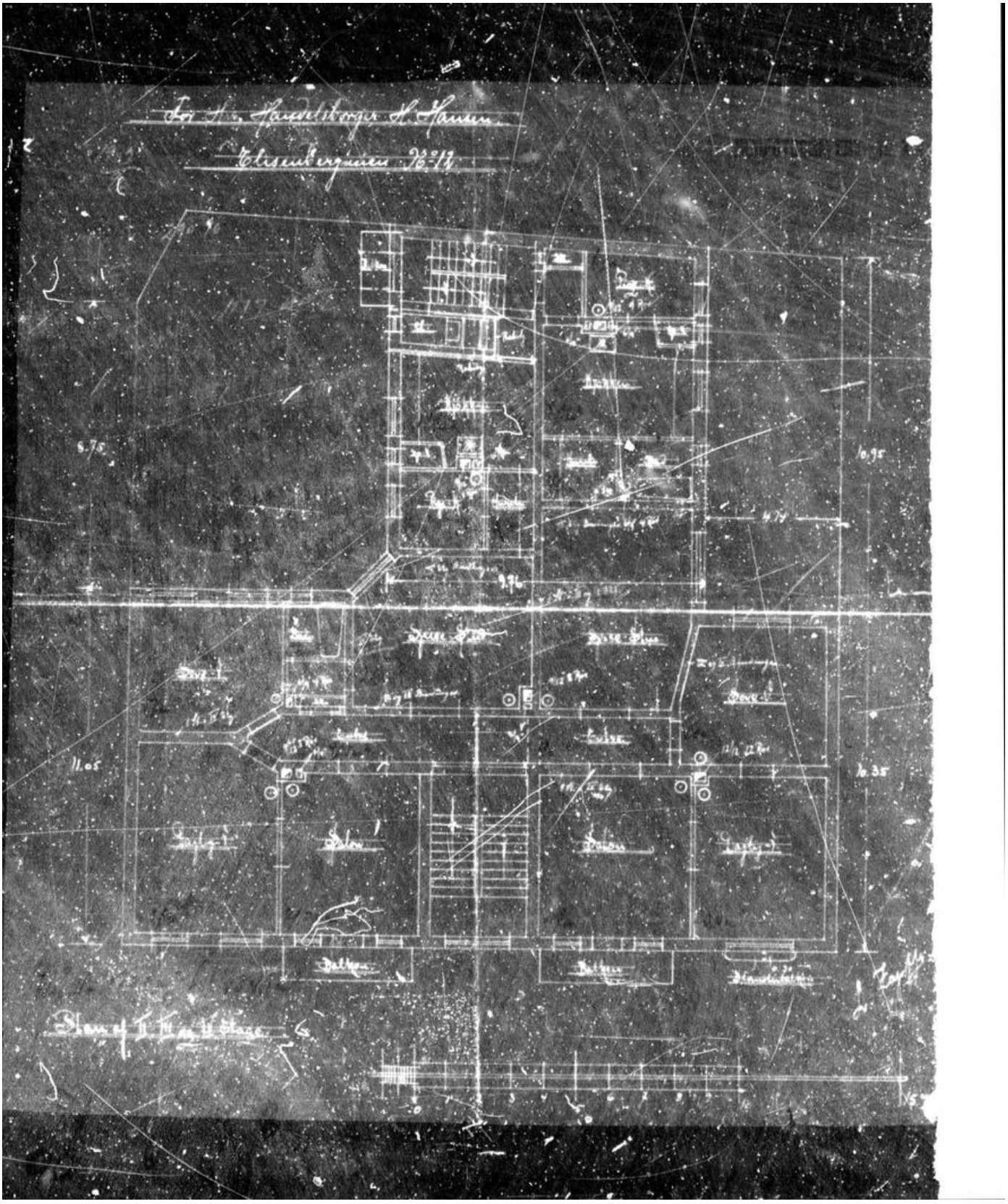
10.2 Styret har plikt til å organisere en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, dvs. rydding og forskjønning av fellesareal inne og ute.
Styret kan i forbindelse med vårdugnaden bestille en stor søppelcontainer slik at sameiet/sameierne og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

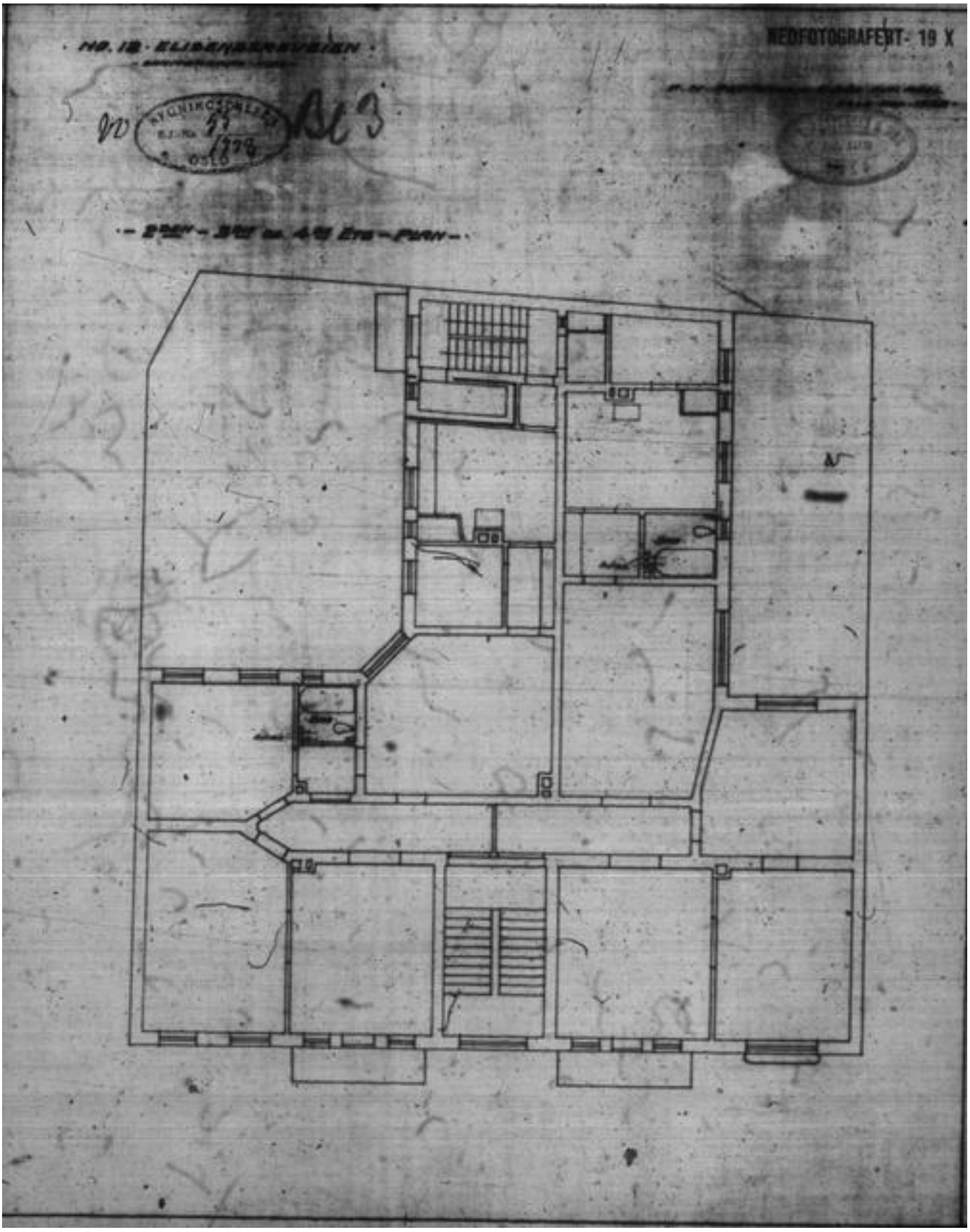
11 **Kommunikasjon med styret**

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

12 **Endring av husordensreglene**

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




NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 03 DES. 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten gis på følgende betingelser:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn

For Reidar Sverdrup
Avdelingsleder

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, team A-N
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

V.D.J. No. 270. 9 Bilag

1103/96 Lok. 1645/96

Angaaende
5 Tegninger
til Ombygning
af Forretning

262/96

Expeditions-Dokument

angaaende Forandringsarbeider

paa Matr.-No. 12 Elisenbergveien

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

Overrundes Hr. Gjerpet tilbage med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Matr.-No. Grændser og Nabaforholde, Reguleringsplanbestemmelser eller paakrævende Forskrifter i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 15 August 1896

i Hr. Lindtvæs Fraværelse
O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke.

285/96 CHRISTIANIA

483/96 CHRISTIANIA

Theodor Dahl.

Overrundes den ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Projektet naar Ventilationen gjøres til nøie; Ansøgeren indbyder Andragende til Bygningskommissionen angaaende Anbringelse af Balkoner mod Gaden og mod Gaarden med Beregning og med følgende Skemaforklaring, samt af et Tværsnit over Hovedindgangen paa Façaden, hvortil intet haves at bemærke. Derimod bør formentlig de Tværvægge, som i Etageplanen er anførte at skulle udføres af Bindingsværk dels i 3die og 4de Etage og dels kun i 4de Etg., paabydes opført af 1ste Mur, da Bygningens Sammenhold og Ildsikkerhed ellers vil lide derved. Christiania 17de August 1896

i Hr. Lindtvæs Fraværelse
O. Bjelke Holtermann

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSINNSPEKSJONEN

Ferdigattest

[redacted]

[redacted]		20/3281

Per Sunnar Bucrud
Eliasbergveien 12 G.nr.

0852 Oslo

JPKU/SS

Dato
11.september 1981

Det meddeles at man ved nye bestigelse av matrikkelen arbeid ikke kan iverksettes med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per H. Berzlie

Ferdigattesten erklærer de bygningsmessige forhold ved oppførelsen av tomten og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, varmeinnretninger, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Elisenbergveien 12

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Expeditions-Dokument

angaaende Tagoppgang

paa Matr.-No. 12 Christiansgaarden

Indleveret 14 Aug 1896 Attesteret 6/6 - 1898.

Overrendes Kr. Sjøvel gehejsen med [illegible] at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningen Matr.-No. [illegible] og Nabogrundene, Reguleringsplanskommissionen eller paahvilende Forholdene ogsaa i øvrigt vil bemærke.

Christiania den 15 August 1896

i Mr. Lindtmans Fraver

O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke

Theodor Gallis.

Overrendes den anden Sundhedskommission.

Intet at bemærke ved Privetet naar Ventilationen gjøres stor nok. Kommunelæren indbyder andragende til Bygningskommissionen angaaende Anbringelse af Balkoner mod Gaden og mod Gaarden med Beregning og med følgende Skemaudregning, samt ifølge et Tegning over Hovedindgangen paa Facaden, hvortil intet haves at bemærke. Derimod bør formentlig de Tværvægge, som i Etageplanen er anførte at skulle udføres af Bindingsværk dels i 3die og 4de Etage og dels kun i 4de Etg, paabydes opført af 15 Stk Mur, da Bygningens Sammenhold og Stabilitet herved vil lide derved. Christiania 17de August 1896

i Mr. Lindtmans Fraver

O. Bjelke Holtermann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Elisenbergveien 12

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

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

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

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

Ferdigattest - Elisenbergveien 12

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020316			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/10
Plan	02	18.12.2020	1/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 20.12.2018

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

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

Ferdigattest - Elisenbergveien 12

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

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

Klagefristen er tre uker

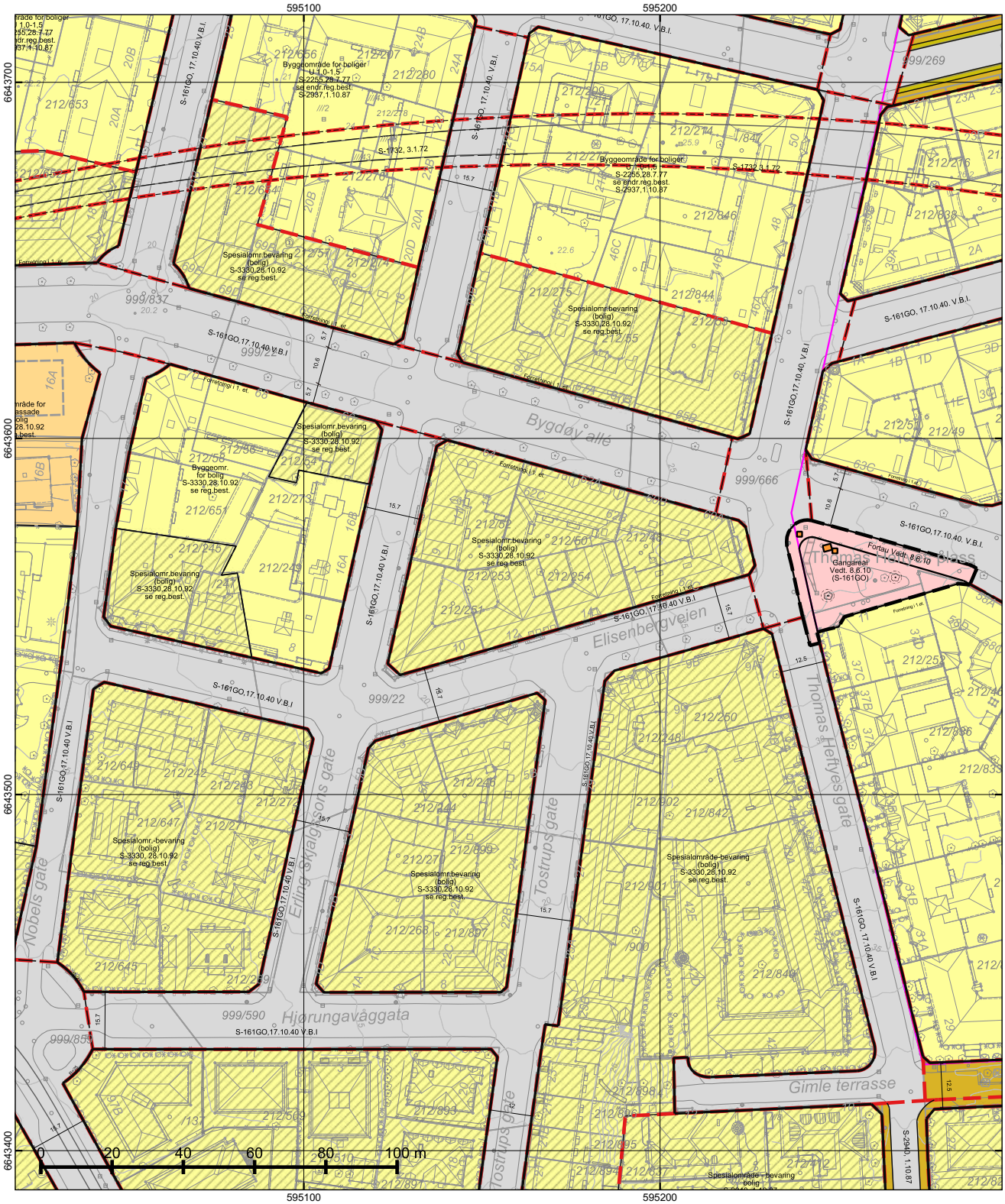
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2018 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
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.

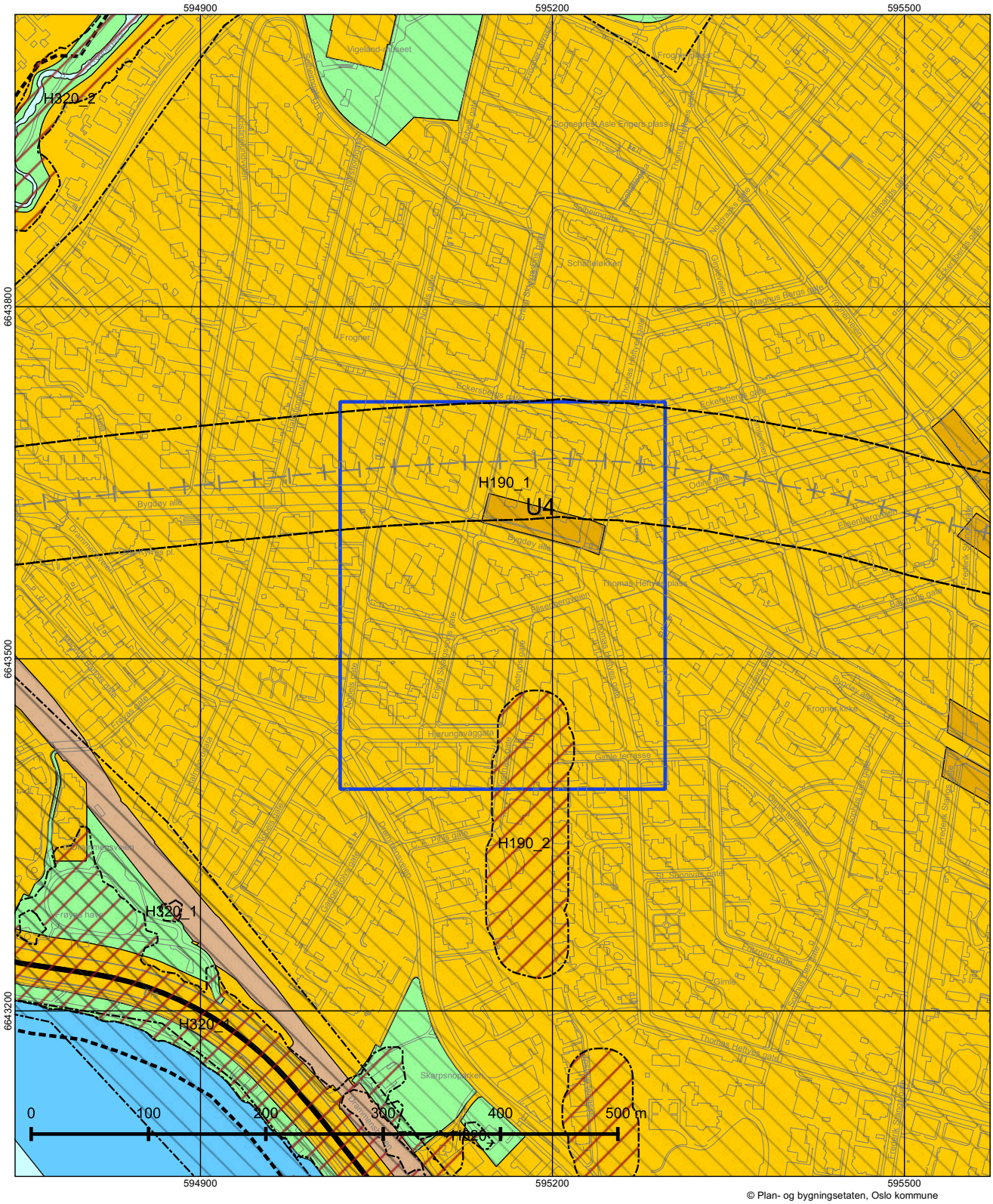
PlottID/Best.nr: 152460/ 86525989
Deres ref.:
Adresse: Elisenbergveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/253

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: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152460/86525989
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
ELISENBERGVEIEN 12

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525989
8965263

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 253

Vi viser til bestilling av 20260202 for ELISENBERGVEIEN 12.

GNR. 212 BNR. 253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1897.

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

485 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

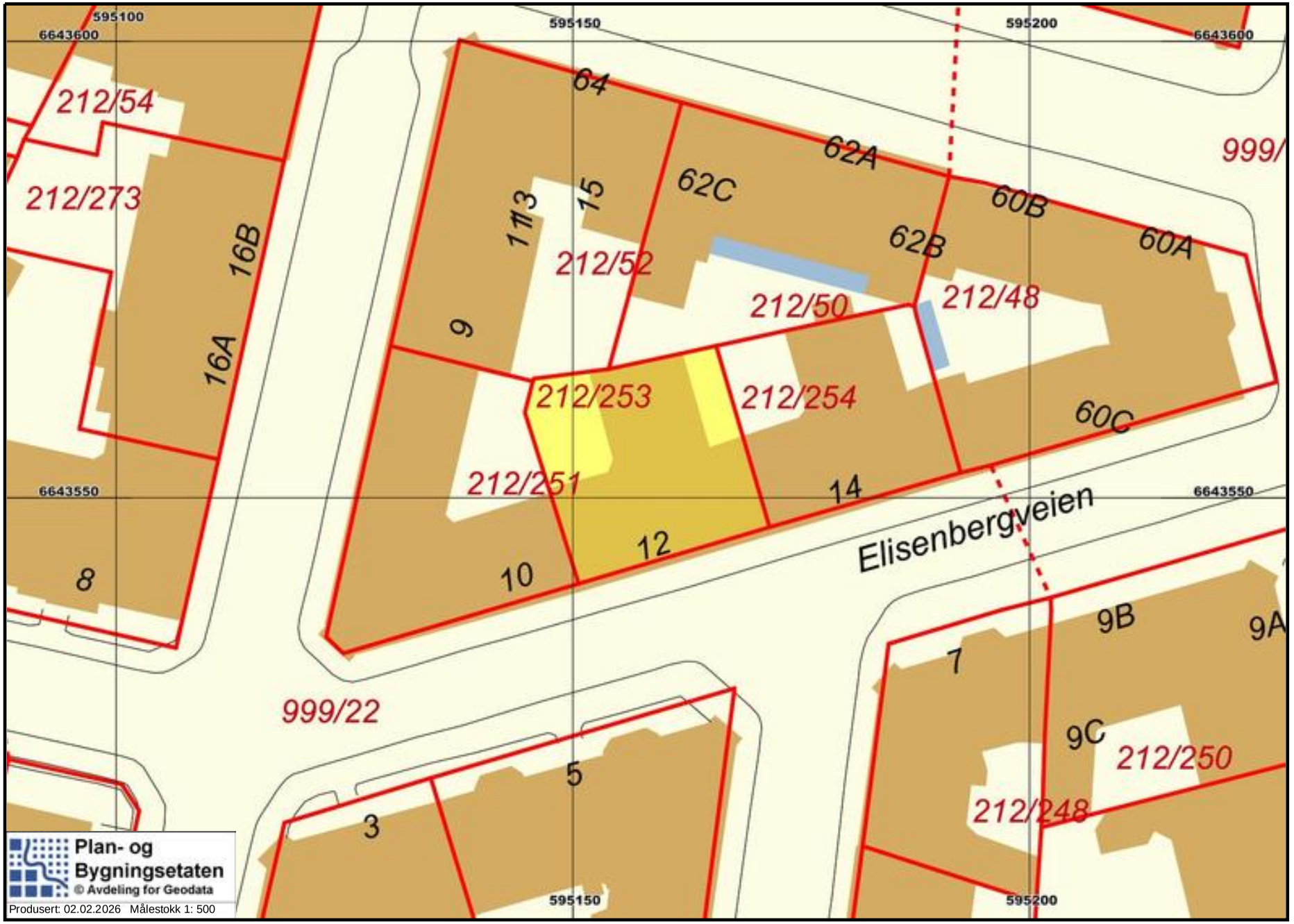
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595100
595150
595200
6643600
6643550
212/54
212/273
16B
16A
64
62A
62C
62B
60B
60A
60C
60
999/
113
15
9
212/52
212/50
212/48
212/253
212/254
212/251
14
12
10
8
Elisenbergveien
999/22
9B
9A
7
9C
212/250
212/248
5
3
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-3330

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.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. 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.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

B. 20278 1974
avskrift 12/11

BEGJÆRING
TIL
BYSKRIVEREN I OSLO.

22-253

Som eiere av Elisenbergveien 12, Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt i 8 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste. Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha ideel andel av hele eiendommen Elisenbergveien 12, som tilsvarer fordelingsbrøken. Hver seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet med boder.

Det forbeholdes sameiet panterett for Kr. 2.000.- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av leiligheten etterhvert stige betydelig, slik at beløpet Kr. 2.000.- vil sjenere en eventuel belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 80% av seksjonens lånetakst.

Sameierne har ikke ut- eller innløsningsrett og heller ikke oppløsningsrett. Salg eller bortleie må godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved misligholdelse kan den som bor i leiligheten pålegges av sameiets styre å fraflytte denne.

Fordelingsliste:

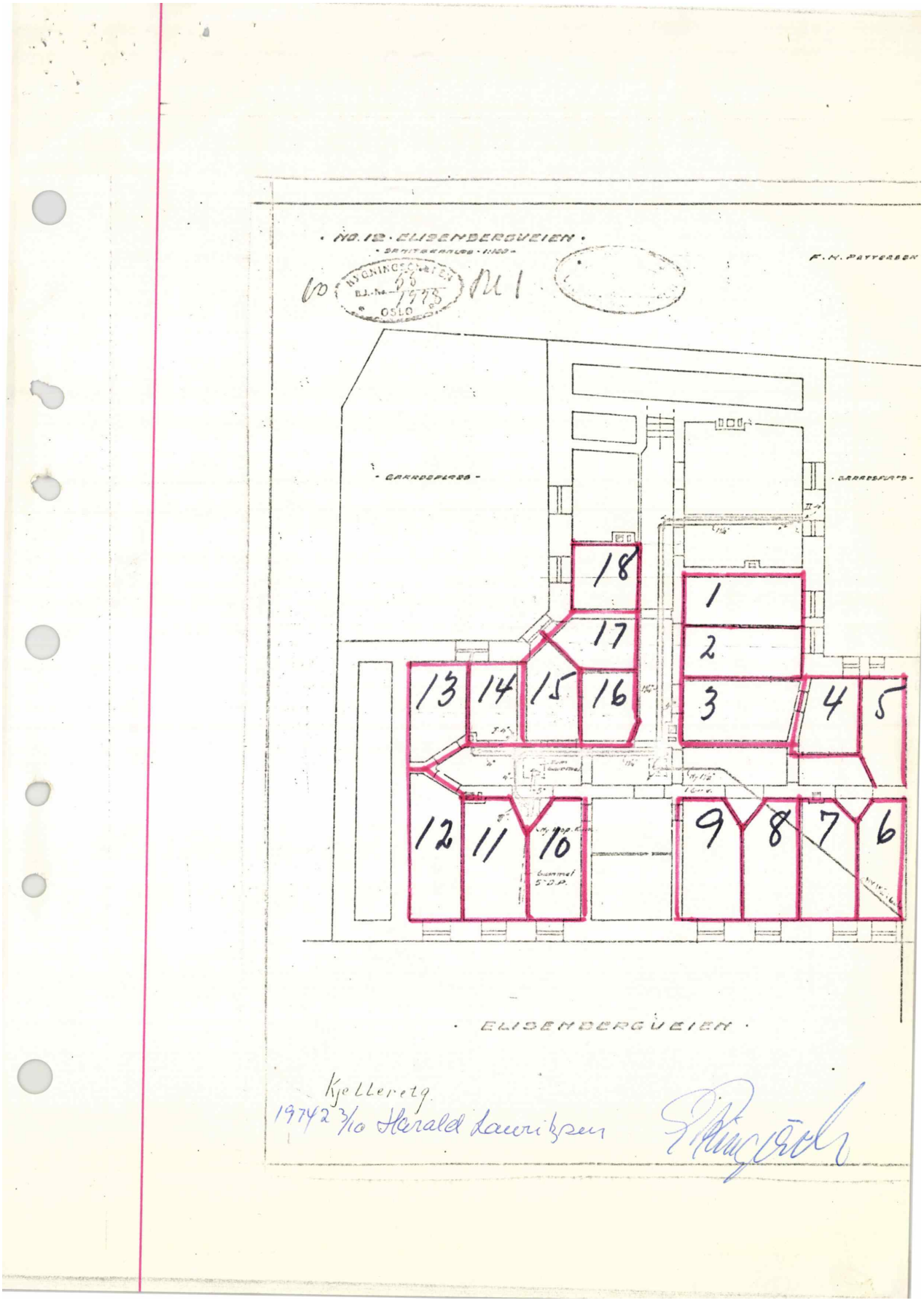
Seksjon Nr.	Nr.	Etasje	Brutto areal m2.	Antall beboels. rom	Kjeller bod nr.	Loftsbod nr.	Sameiebrøk.
1	101	1.	158	4	15 + 9	6	158/1622
2	102	1.	201	4	13	1	201/ "
3	201	2.	204	5	1 + 2	11	204/ "
4	202	2.	217	5	3 + 12	8	217/ "
5	301	3.	204	5	4 + 5 + 16 +17 + 18	4+7+3+9	204/ "
6	302	3.	217	5	6 + 8	12	217/ "
7	401	4.	204	5	10 + 11	2	204/ "
8	402	4.	217	5	7 + 14	5 + 10	217/ "

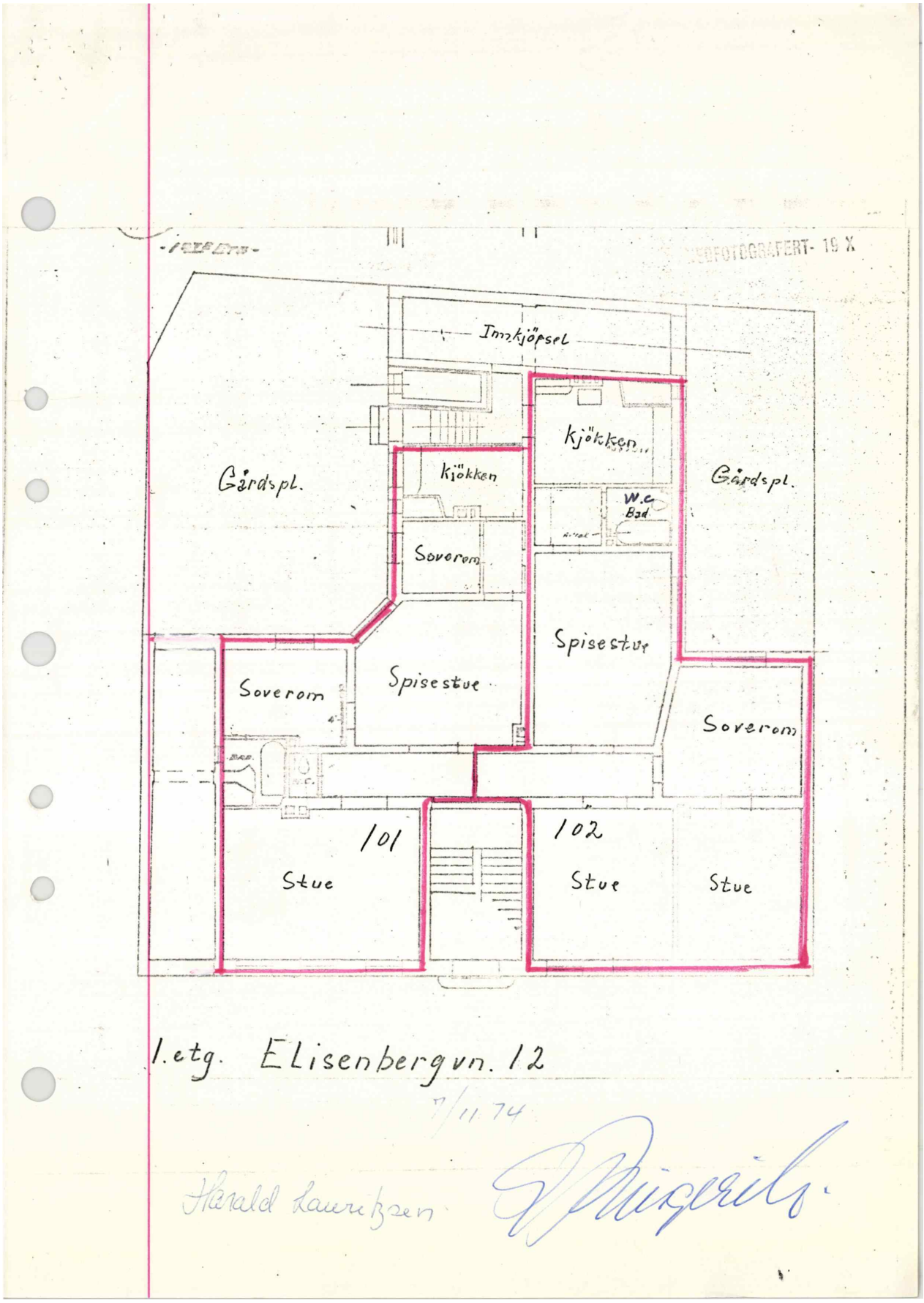
Vedlagt følger signerte tegninger med tinglysingsgjenparter, situasjonskart, erklæring fra Oslo Byplankontor samt sjekk Kr. 150.- i gebyr.

Oslo, den 1/11 74

Harald Saunstzen

Bilag.
Sjekk Kr. 150.-.

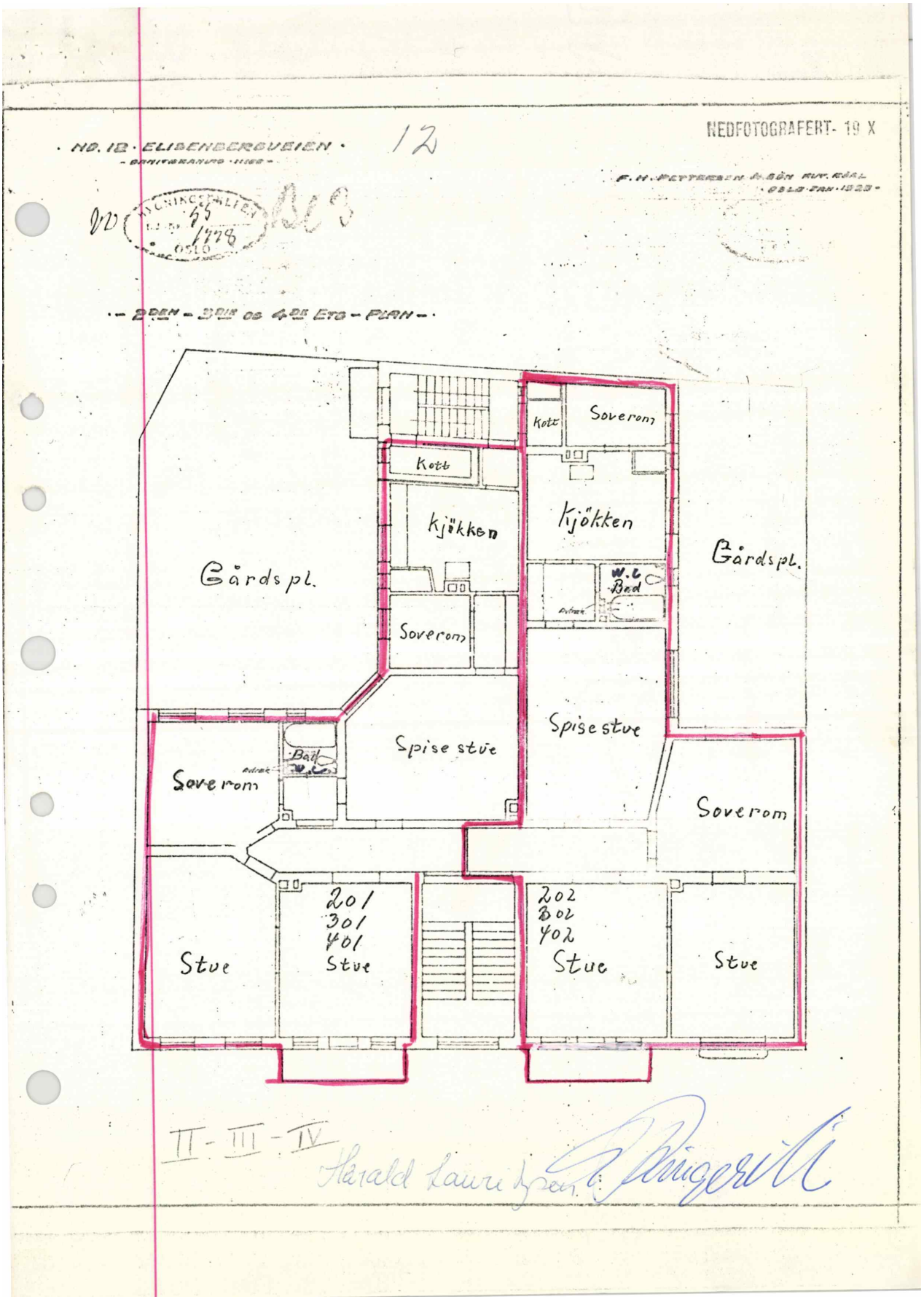

· NO. 12 · ELISENBERGVEIEN ·
F. N. PETTERSEN
BYGNINGSRÅDET
OSLO
· GARNISONSPLASS ·
· GARNISONSVEIEN ·
18
17
13
14
15
16
1
2
3
4
5
12
11
10
9
8
7
6
· ELISENBERGVEIEN ·
Kjellerleilighet
1974 2 3/10 Harald Lauritzen



1. etg. Elisenbergvn. 12

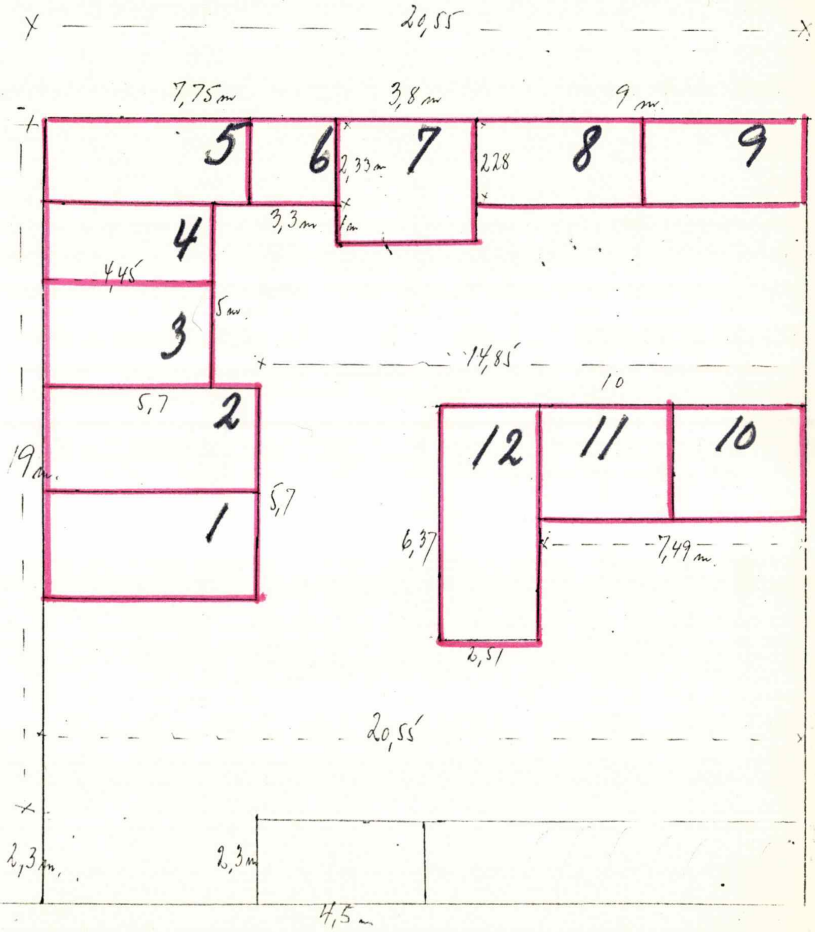
17/11 74

Harald Lauritzen


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
· NO. 12 · ELISENBERGVEIEN ·
12
· 2DEN - 3DJE OG 4DE ETG - PLAN -
Kott
Soverom
Kjökken
Gårdspl.
W.C
Bad
Spise stue
Bad
201
301
401
Stue
202
302
402
Stue
II - III - IV
Harald Laurisen

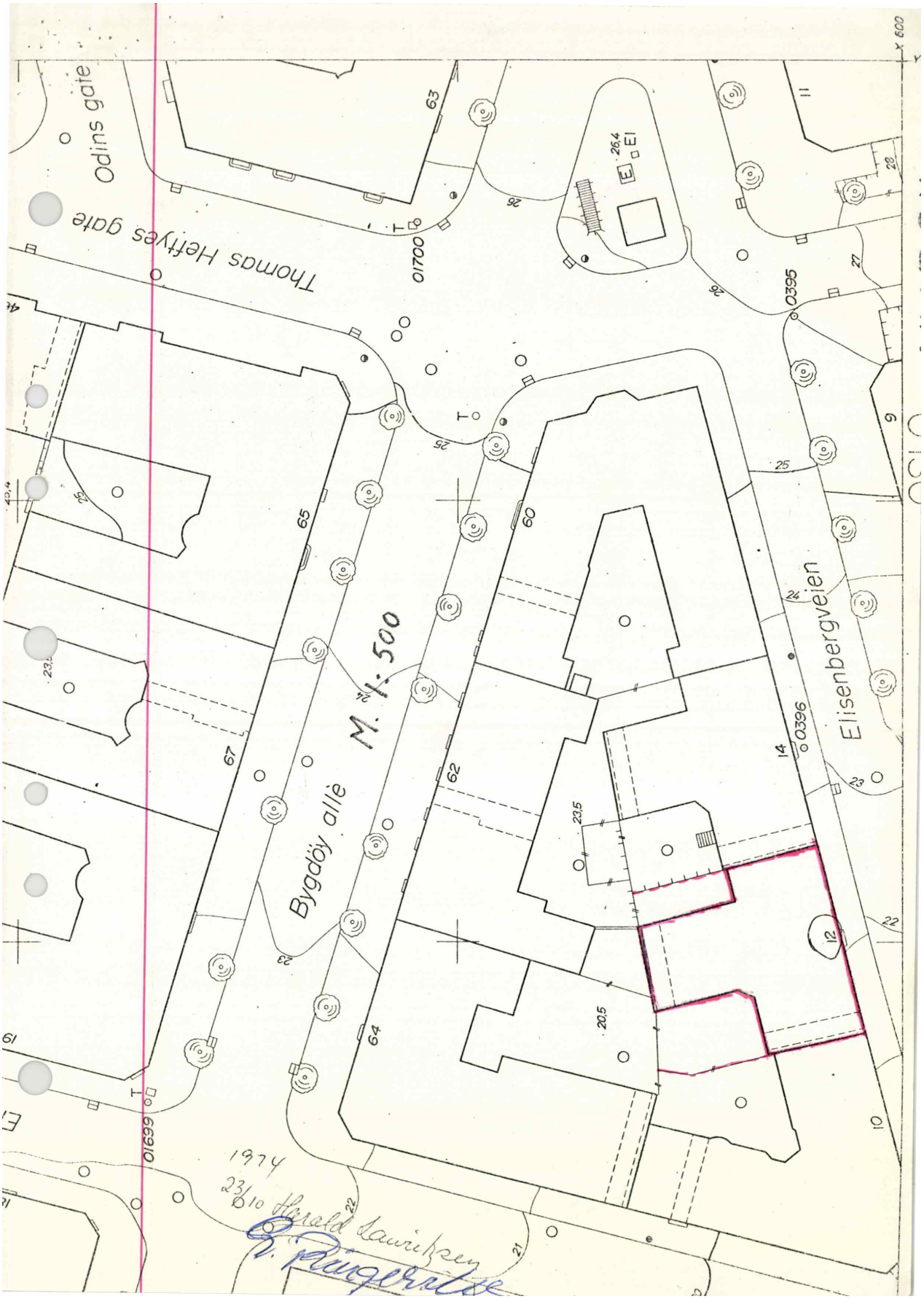
Elisenbergvn. 12.

Loftsetasje.



1974

23/10 Harald Laurikzen


Odins gate
Thomas Heftyes gate
Bygdøy allè
Elisenbergveien
M. 1:500
01700
0395
0396
01699
1974
23/10 Harald Saurikken
Byrådsrådet

18/11-74

ADVOKATFIRMAET
LAURITZSEN & WELLÉN
ØVRE SLOTTSGT. 21. (HORNGÅRDEN) - TLF. 33 07 26

HØYESTERETTSADVOKAT EINAR WELLÉN
ADVOKAT TOR LAURITZSEN
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

BC/abm

Byskriveren i Oslo,
Roald Amundsens gate 6,
O s l o 1.

OSLO 1, 15. november 1974.

Ad. Elisenbergveien 12.

Jeg tillater meg herved å meddele at den leieavtale som er inngått mellom J.C. Width og Skarnes Dampsag & Høvleri A/S, som går ut på at J.C. Width skal ha uforandret bruksrett til sin leilighet nr. 301 x) kun gjelder denne leilighet og ikke hefter ved de andre i gården.

x) rekkene 5

Med hilsen

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

MOTTATT
- 1 NOV. 1974
Besv.....

Arkitektfirma
Thorup & Thorup
Vm. Thranes gt. 10

OSLO 1

Denne sak behandles av:
ark.ass. Sven Sandberg

Vår sign. SAS/RS J nr. Sak nr Deres ref Datum 27 okt. 1974.

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

12 Elisenbergveien

På foranledning bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre rivning eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Elisenbergveien 12 i Oslo.

Helene Kobbe

A.G. Bjerke

ANDVORD

DAC.BOKFØRT

15.JUNI 81 005882

Gnr. 212 Bnr. 253 Snr. 1

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

B E G J Æ R I N G
til
B Y S K R I V E R E N I O S L O

Undertegnede ~~eiere~~ av 8 selveierseksjoner i Elisenbergveien 12, gnr. 212, bnr. 0253 i Oslo, er enige om følgende forandringer i fordelingslisten med tilhörende loftsplan:

Fordelingslisten vedr. seksjonene nr. 1,5,7 og 8 (leilighetene nr. 101,301,401 og 402) endres i de kolonner som nedenunder er utfylt og til hva som her er anfört.

Seksjon nr.	Etasje	Brutto areal m2	Antall beboels. rom	Loftsbod nr.
1				10
5				5+7
7				9
8	4+5	237	7	-

Seksjon 8 har etter dette ingen loftsbod.

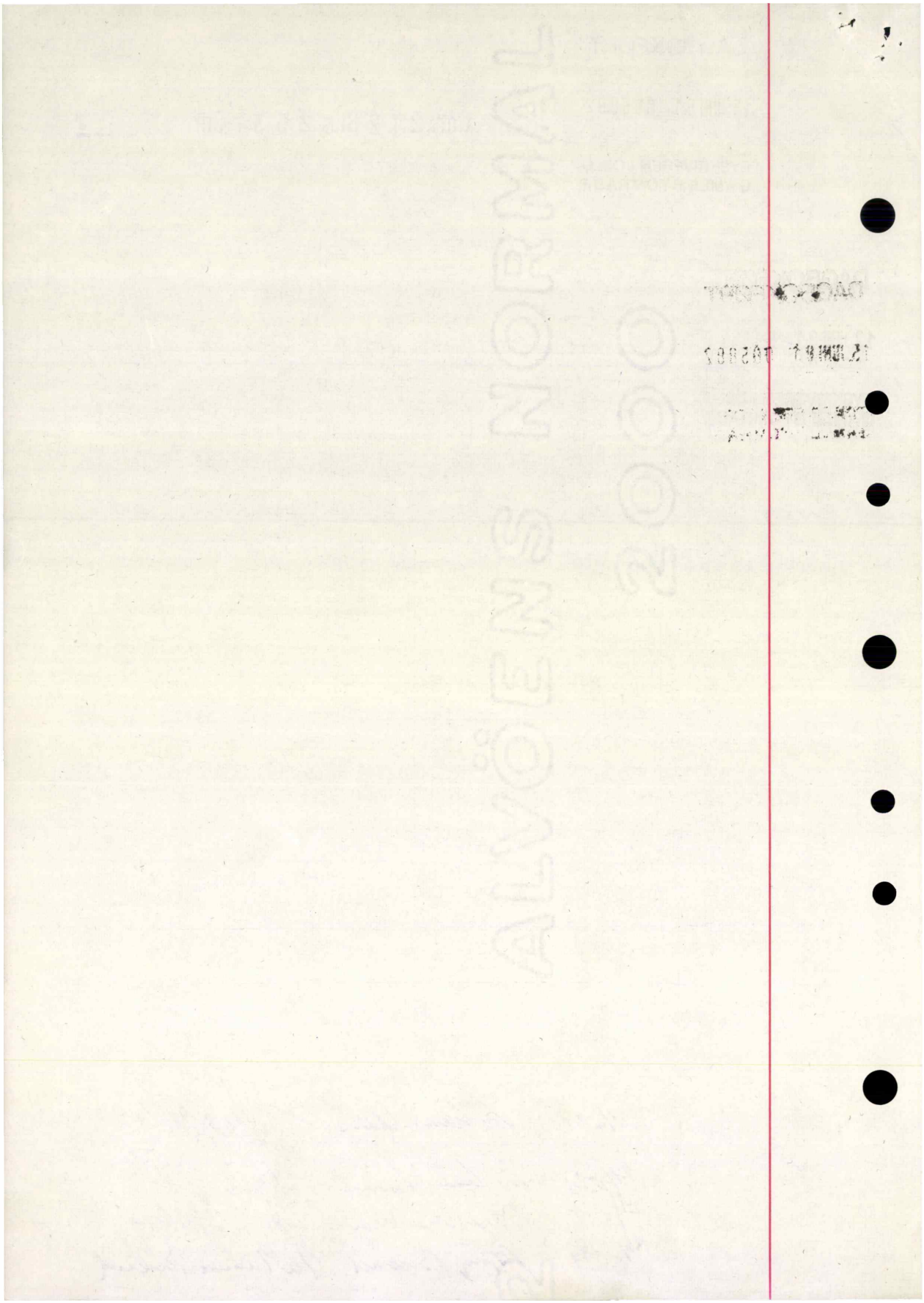
Den endrede fordelingsliste medförer ingen endring i sameiebröken. Bodene 2,3,4 og 6 medtatt i fordelingsliste av 1/11 1974 utgår, idet bodene går inn i seksjon nr. 8 og delvis i en utvidet bod nr. 5.

Vedlagt följer med tinglysningsgjenpart:
- ny loftsplan for 5. etasje,
- tegning som viser del av seksjon nr. 8 i 5. etasje
- ~~tegning som viser del av seksjon nr. 8 i 4. etasje~~

Kopi av ~~byggetillatelse av 10/12 1980~~, approbasjon av 9/12 1980 ~~m/vedlegg, samt byggemeldingen av 14/10 1980~~ vedligger.

Seksjon	Dato	Hjemmelshaver
1	27/4-81	Kjell Bakke
2	28/4-81	Even Hamb E. Willa
3	21-4-81	Harald Lauritzen
4	24/2-81	Tor Lauritzen
5	27/4-81	Bjørn Eilt Eriksen
6	24/2-81	Tor Lauritzen
7	24/5-81	Mette Mann Tor Skjønberg
8	26/5-81	Bjørg Brænd Tor Magnus Bakkerud

LANDSFORENINGEN FOR BOLIGBYGG OG HELSE



ELISENBERGVEIEN 12 GNR 212 BNR 0253
DEL AV LOFTSETASJE

~~SEKSJON 8~~
LEILIGHET 402

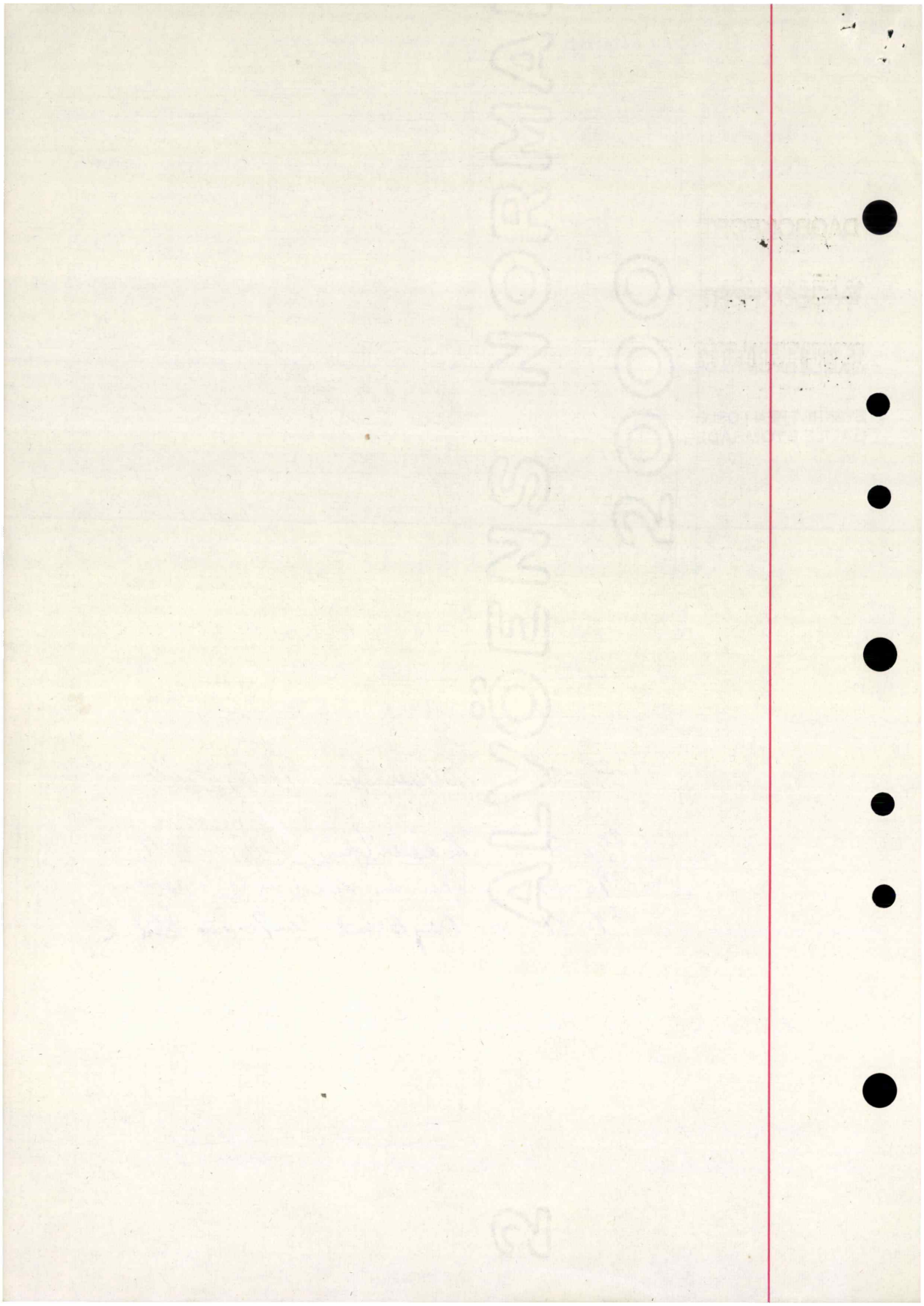
SOV. SOV.

ÅPENT LOFT MED BODER
SE EGEN TEGNING

DAGBOKFØRT
15. JUNI 81 005882
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

SEKSJON	DATO	HJEMMELSHAVER
1	27/4-81	Sjell Bakke
2	28/4-81	Lisa Hamb E. Willa
3	21/4-81	Harald Lauritzen
4	29/2-81	Lillaurigen
5	27/4-81	Björn Eikh Eikhaug
6	24/2-81	Lillaurigen
7	24/5-81	Marit Mona Stabberg
8	26/5-81	Bjørg Birkeland

LANDSFORENINGEN



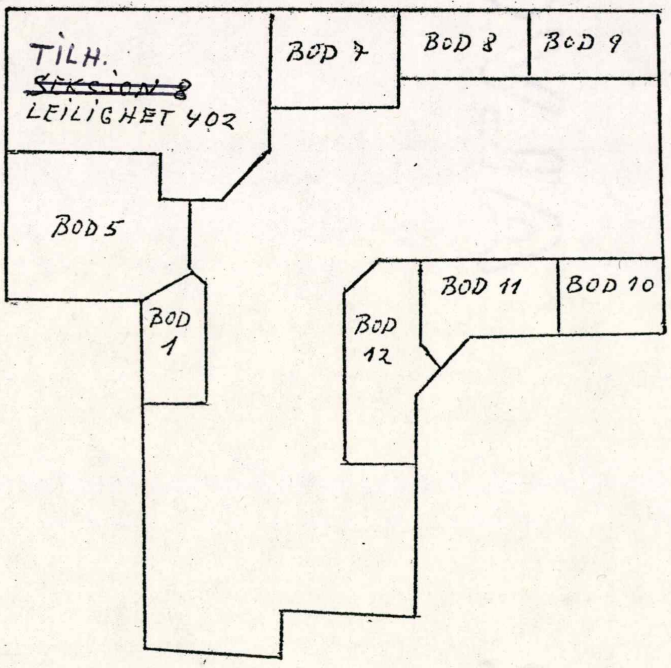
DAGBOKFØRT

15. JUNI 81 005882

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

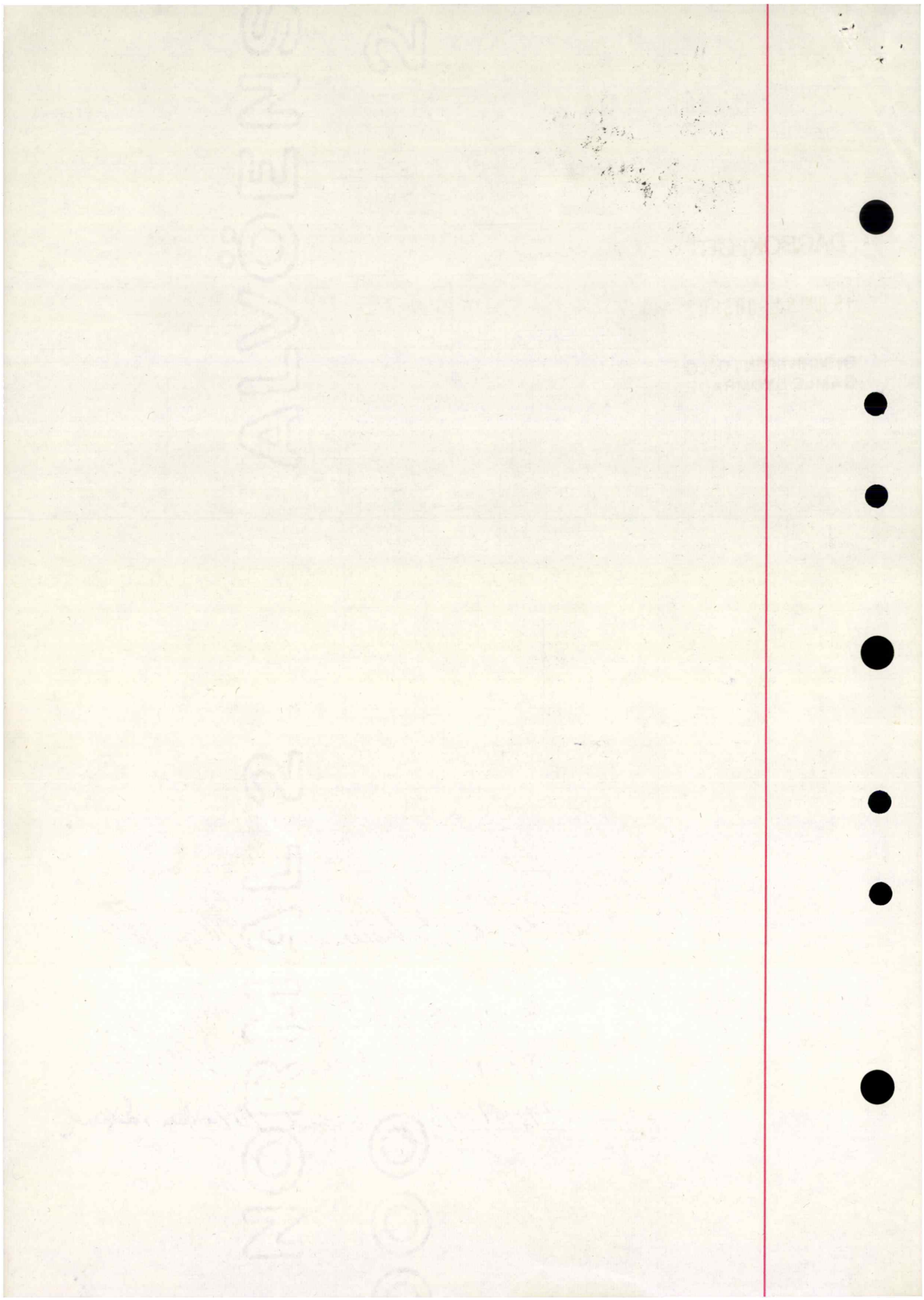
ELISENBERGVEIEN 12 GNR 212 BNR 0253

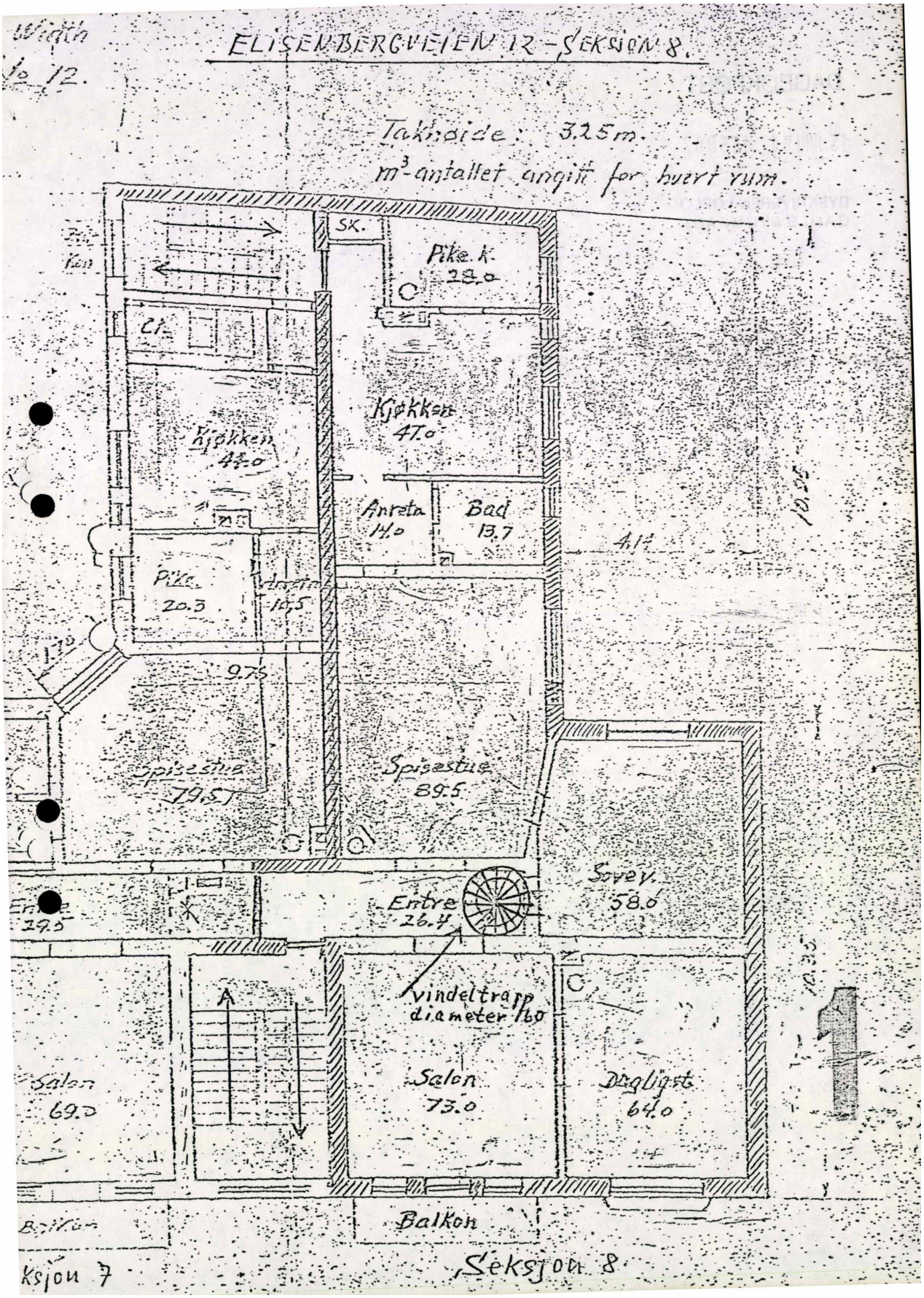
LOFTSETASJE.



SEKSJON	DATO	HJEMMELSHAVER
1	27/4-81.	Kjell Balche
2	28/4-81	Evy Hom- E.Wilh
3	21/4-81	Harald Laurit
4	24/2-81	Tu Laurit
5	27/4-81	Björn Eilh
6	24/2-81	Tu Laurit
7	27/5-81	Mund Mom
8	26/5-81	Bjørg Brend

LANDSFORENINGEN FOR BOSTHOLD OG HELSE

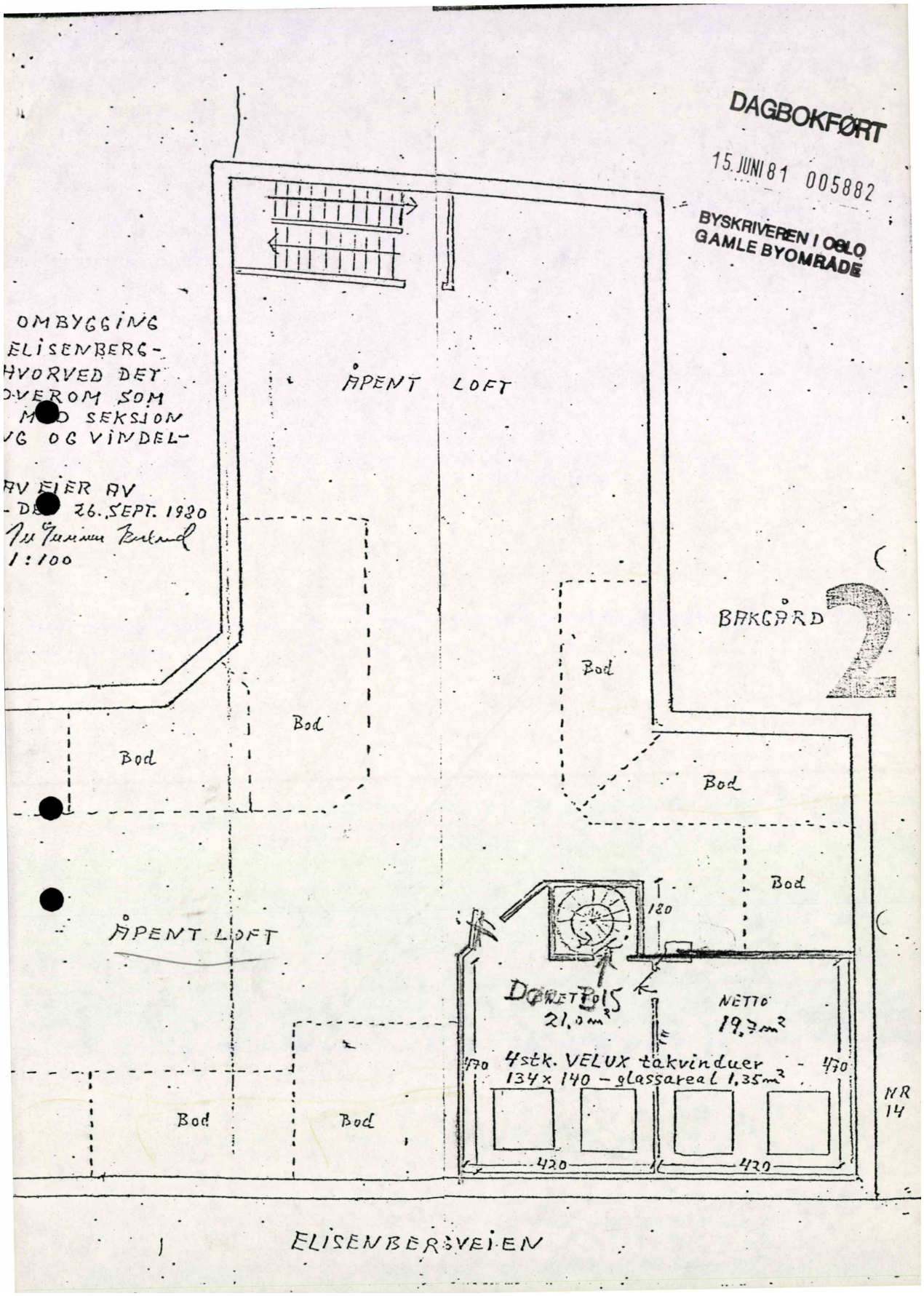


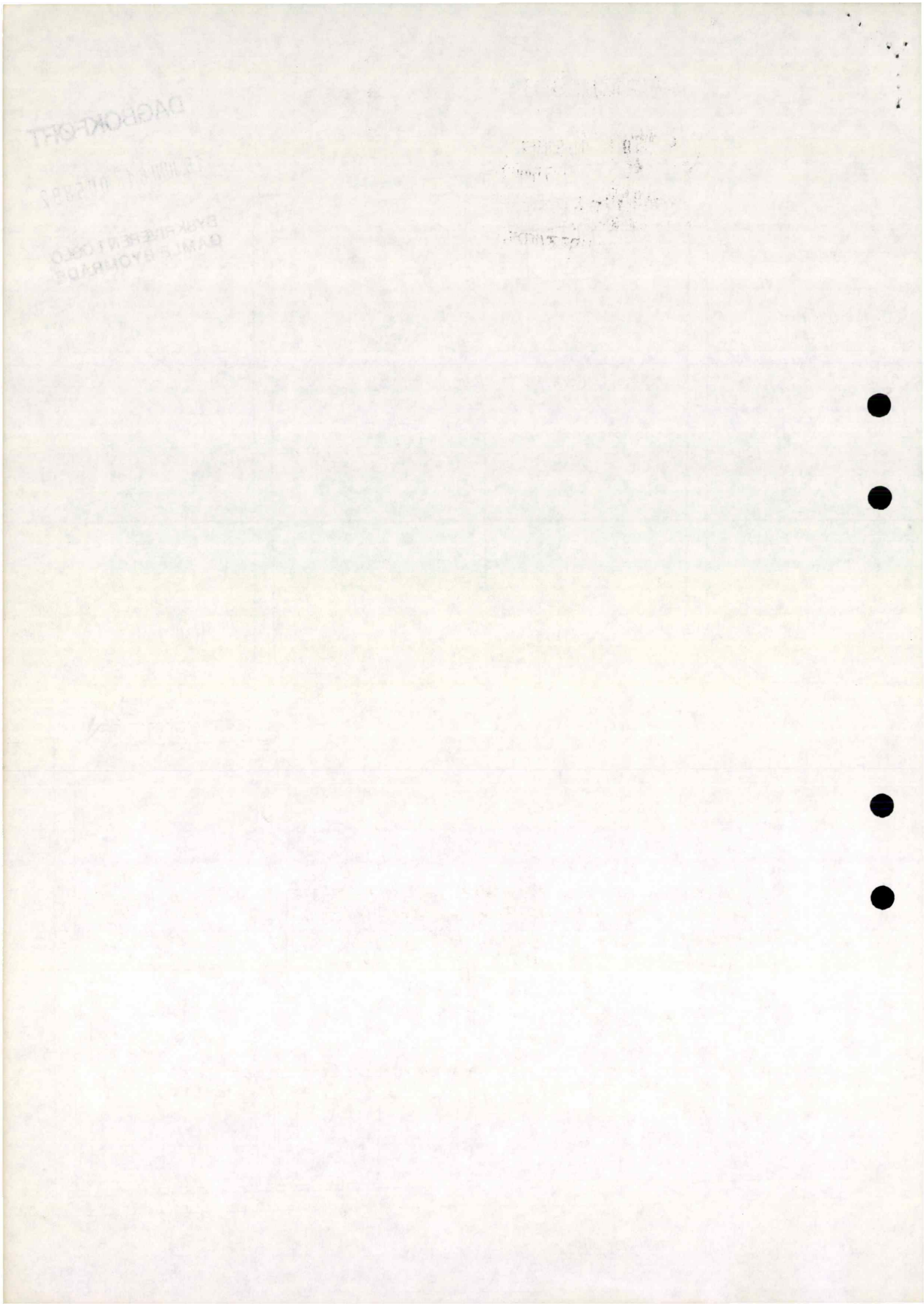

ELISENBERGVEIEN 12 - SEKSJON 8.
Takhøide: 3.25 m.
m³-antallet angitt for hvert rum.
SK.
Pike k.
28.0
Kjøkken
47.0
Kjøkken
43.0
Anreta
14.0
Bad
13.7
Pike
20.3
9.75
Spisestue
39.5
Spisestue
89.5
Entre
26.4
Sovev.
58.6
vindeltrapp
diameter 1.60
Salon
69.0
Salon
73.0
Dagligst.
64.0
Balkon
Seksjon 8

DAGBOKFØRT

15. JUNI 81 005882

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE


DAGBOKFØRT
15. JUNI 81 005882
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
OMBYGGING
ELISENBERG-
HVORVED DET
OVEROM SOM
MED SEKSJON
VG OG VINDEL-
AV EIER AV
- DE 26. SEPT. 1980
1:100
ÅPENT LOFT
BAKGÅRD
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
ÅPENT LOFT
Bod
Bod
120
NETTO
21,0 m²
NETTO
19,7 m²
4 stk. VELUX takvinduer
134 x 140 – glassareal 1,35 m²
470
470
420
420
NR
14
ELISENBERGVEIEN

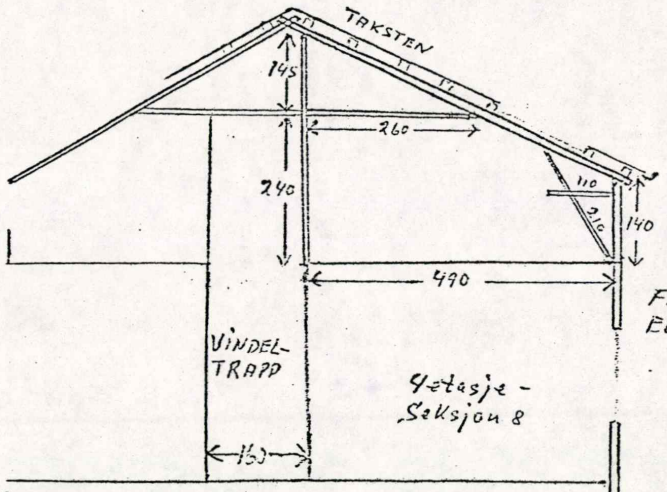


DAGBOKFØRT

15. JUNI 81 005882

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

BJELKELAG LOFT ELISENBERGVN. 12.



FASADE MOT
ELISENBERGVN.

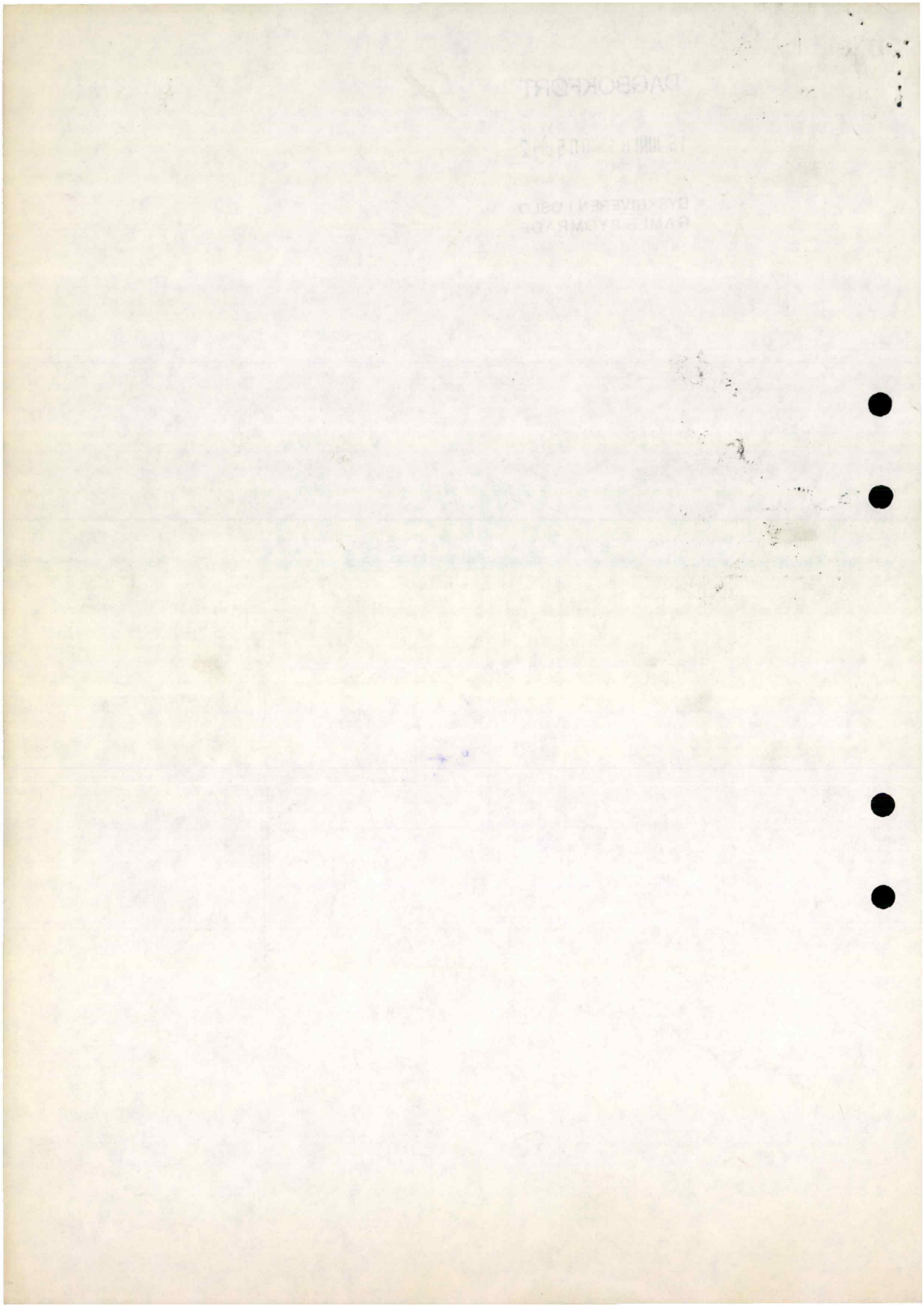
MÅLESTOKK = 1:100

3 etasje

SKISSE FOR OMBYGGING AV DEL AV LOFT I ELISENBERGVEIEN 12 – HVORVED DET BYGGES 2 SOVEROM SOM FORBINDES MED SEKSJON 8 VED GANG OG VINDELTRAPP UTARBEIDET AV EIER AV SEKSJON 8 – DEN 26. SEPT. 1980.

Per Thomas Berntsen

3

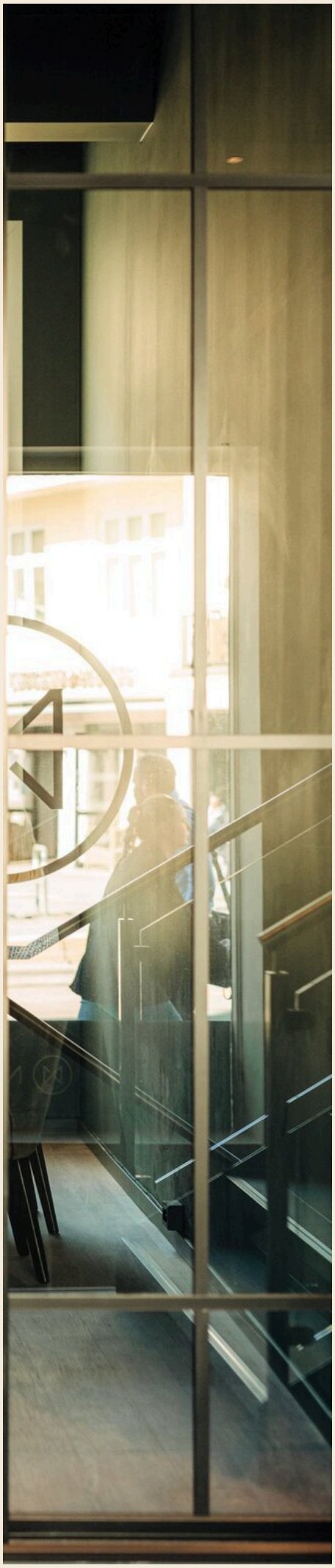


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elisenbergveien 12 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 253, snr 6 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864