

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Elisenbergveien 32, 0265 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 264, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 22387-1200

Referansenummer: ER7873

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS



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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i pusset og malt mur, samt noe teglsteinsforblending
- Valmet tak

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt til å være en bygård fra 1893, men det er registrert flere forhold som enten har nedsatt funksjon, er preget av alder, eller som avviker fra dagens krav. De fleste avvik er vurdert til TG2, og innebærer forhold som kan kreve tiltak på sikt, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbar utbedring.

Utvendig

Vinduer (TG2): Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid. Økt risiko for slitasje, redusert isolasjon og behov for vedlikehold må forventes.

Balkong (TG2): Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m, som er lavere enn dagens krav på 1,0 m. Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard ved eldre bygg.

Innvendig

Overflater har normal bruksslitasje. Mindre nivåforskjeller og noe knirk i gulv er registrert, men vurderes som normalt for byggets alder.

Våtrom

Bad – 3. etasje

Fall mot sluk (TG2): Det er utilstrekkelig fall på gulvet utenfor badekar. Under badekar kan forholdene ikke kontrolleres. Badet fungerer slik det er utformet i dag, men dersom karet fjernes kan tiltak bli nødvendig.

Sluk (TG2): Tilgangen for inspeksjon og rengjøring er noe begrenset.

Sanitærutstyr/innredning (TG2):

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Overflater på innredning har slitt maling – vurderes som kosmetisk.

Ventilasjon (TG2): Mangler tilluft (ingen spalte/ventil i dør). Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon (TG2): Naturlig ventilasjon vurderes som utilstrekkelig i enkelte rom. Dette er typisk i eldre bygårder. Utbedring kan med fordel vurderes ved eventuell vindusutskifting.

Varmtvannstank (TG2): Manglende tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring. Det anbefales tiltak for å begrense skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

Visuell kontroll uten funn av konkrete feil.

Det anbefales kontroll av autorisert elektriker på generelt grunnlag, da bygningssakkyndig ikke har kompetanse til full el-kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

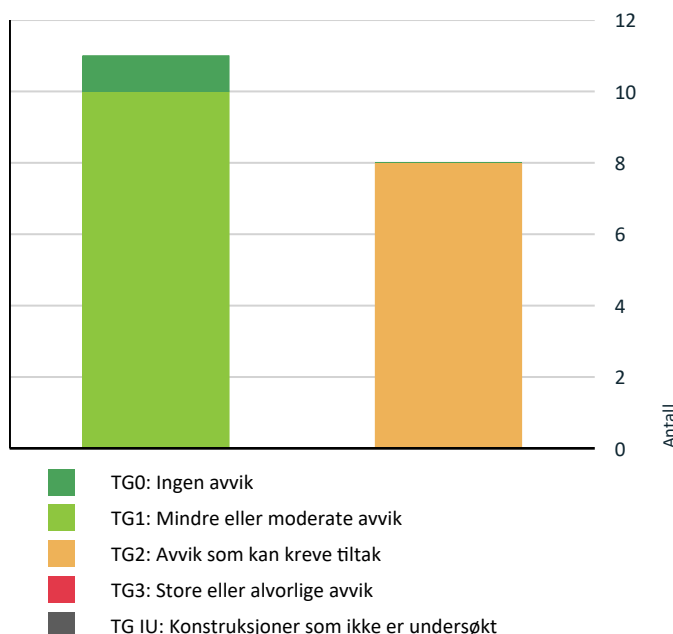
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt en tegning datert 1997 med tittelen «Ombygging baktrapp». Tegningen er betegnet som «Typisk etasjeplan 2.–4. etasje» og viser, slik undertegnede tolker den, to alternative planløsninger for leilighetene. Det legges til grunn at leilighetene generelt er oppført i samsvar med én av disse løsningene. På den fremlagte tegningen er det i tillegg skribert inn et felt som samsvarer med dagens plassering av badet. På bakgrunn av dette anses det ikke å foreligge avvik fra fremlagt byggemeldt tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er vanlig i eldre bygårder som denne. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med utskifting av vinduer, da nye vinduer kan leveres med integrerte ventiler som bedrer luftutskiftningen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. For svakt fall medfører en generell risiko for at vann kan bli stående på gulvoverflaten etter bruk.

Fall på gulv mot sluk utenfor badekaret vurderes som tilnærmet flatt. Fallforholdene under badekaret kan ikke kontrolleres da karet er fastmontert. Ved eventuell lekkasje vil vann i hovedsak ledes mot sluk som følge av tilfredsstillende oppkant ved terskel, men dreneringsevnen vil være redusert.

På grunn av manglende kontrollmulighet under badekaret og tilnærmet flatt gulv innenfor en radius på ca. 80 cm fra sluket, vurderes forholdet samlet sett til TG2.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist andre avvik:

Innredningen har stedvis slitt maling på overflater. Behov for utbedring vil være skjønnsmessig, og interessenter oppfordres til selv å foreta nærmere undersøkelser og vurdere om tiltak er nødvendig.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1893

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Selger opplyser om:

2013: Pipeløpet er rehabilitert i regi av styret

2016: Ifølge tidligere prospekt ble det lagt nytt furugulv med isolasjonsplater i alle rom med unntak av hovedsoverom og omkleddningsrom

2016: Ifølge tidligere prospekt ble det elektriske anlegget oppgradert med unntak av hovedsoverom og omkleddningsrom

2016: Ifølge tidligere prospekt ble det montert nye panelovner

2016: Ifølge tidligere prospekt ble det montert ny innsats i peisen

2016: Ifølge tidligere prospekt ble kjøkkenet fornyet med ny benkeplate i Corian og nye hvitevarer

2016: Ifølge tidligere prospekt ble badet pusset opp av forrige eier

2017: Ifølge tidligere prospekt ble det utbedret en feil i rør/avløp

2017: Ifølge tidligere prospekt ble det montert en ny vifte i et vindu på kjøkkent

2017: Slipt gulv og sparklet og malt alle flater

2021: Montert nye glassdører innvendig, samt ny entredør og ny balkongdør

2025: Det er montert elektrisk vifte over pipen på taket

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Vindu på soverom er opplyst å være fra 2005 i tidligere salgsoppgave, øvrige vinduer av ukjent alder

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: 2021

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Spisestue

Konstruksjon: Bjelkelag/mur kledd med fliser

Størrelse: ca. 5,8 m²

Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv og teppe
Vegger: Tapet og sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Pane og sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Det er funnet mindre nivåforskjeller og knirk enkelte steder i boligen. Disse forholdene er å anse som normale ut ifra byggets alder og eventuell utbedring av dette må vurderes av den enkelte. Det bemerkes at ikke alle rom er kontrollert i boligen da stikkprøver ikke ga tegn til større avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Kakelovn
Peis
Panelovner
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 3,35 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp av tidligere eier i 2016

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. For svakt fall medfører en generell risiko for at vann kan bli stående på gulvoverflaten etter bruk.

Fall på gulv mot sluk utenfor badekaret vurderes som tilnærmet flatt. Fallforholdene under badekaret kan ikke kontrolleres da karet er fastmontert. Ved eventuell lekkasje vil vann i hovedsak ledes mot sluk som følge av tilfredsstillende oppkant ved terskel, men dreneringsevnen vil være redusert.

På grunn av manglende kontrollmulighet under badekaret og tilnærmet flatt gulv innenfor en radius på ca. 80 cm fra sluket, vurderes forholdet samlet sett til TG2.

Badet fungerer i dag tiltenkt bruk til tross for registrerte avvik. Dersom badekaret fjernes på et senere tidspunkt, kan det imidlertid bli nødvendig å utbedre fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: 2016 ifølge tidligere salgsoppgave

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, men det er noe redusert tilkomst til sluket.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Forholdet kan utbedres ved å lage en ny inspeksjonsluke eller utvide eksisterende luke.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast

Profilert innredning med heldekkende servant og togreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har stedvis slitt maling på overflater. Behov for utbedring vil være skjønnsmessig, og interessenter oppfordres til selv å foreta nærmere undersøkelser og vurdere om tiltak er nødvendig.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekansik

Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad til friluft (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.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er ytterveggen som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i Corian.

Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri

Alder på innredning: Ukjent

Produsent innredning: Huseby

Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Til friluft

Tilluft: Via ventil i vinduene og egen mekanisk vifte

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder:

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Tilluft: Via ventiler i vinduene på kjøkkenet, det lille soverommet og i stue.

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er vanlig i eldre bygårder som denne. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med utskifting av vinduer, da nye vinduer kan leveres med integrerte ventiler som bedrer luftutskiftningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TE 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2016 ifølge tidligere salgsoppgave
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Bjelkelag

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring rundt varmtvannstanken for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.



TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

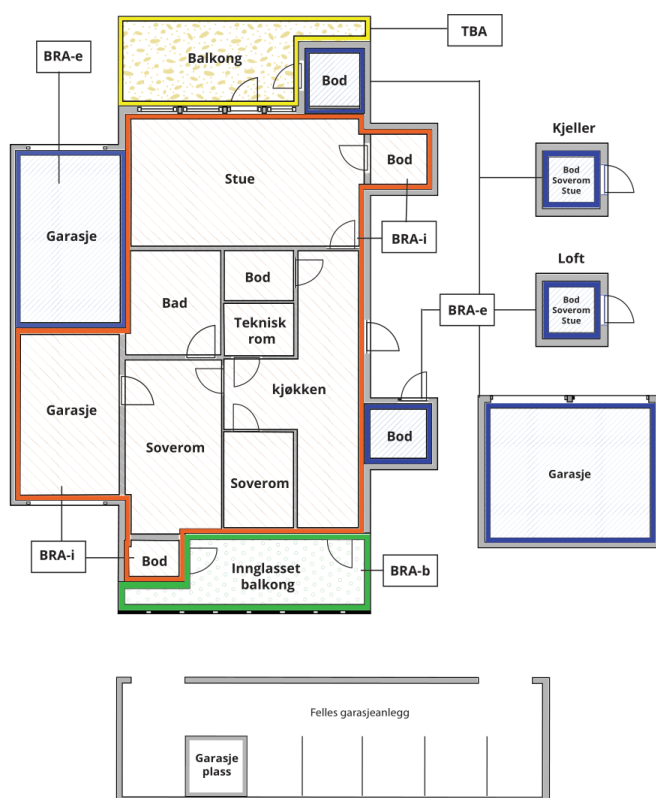
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	108	10		118	6
SUM	108	10			6
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, spisestue, stue, bad, to soverom, kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 9,7 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt en tegning datert 1997 med tittelen «Ombygging baktrapp». Tegningen er betegnet som «Typisk etasjeplan 2.-4. etasje» og viser, slik undertegnede tolker den, to alternative planløsninger for leilighetene. Det legges til grunn at leilighetene generelt er oppført i samsvar med én av disse løsningene. På den fremlagte tegningen er det i tillegg skribert inn et felt som samsvarer med dagens plassering av badet. På bakgrunn av dette anses det ikke å foreligge avvik fra fremlagt byggemeldt tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	264		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elisenbergveien 32

Hjemmelshaver

Bungard Erik Laumb, Aartun Iselin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH), eksternt brukssammenheng med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i

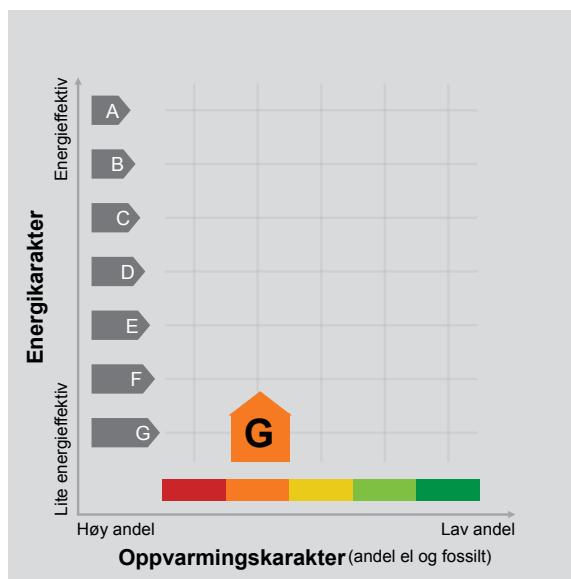
Forutsetninger

denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

ENERGIATTEST



Adresse	Elisenbergveien 32
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498233
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-236138
Dato	15.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 11 579 kWh pr. år

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

10 519 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1893
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 108
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 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 11: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

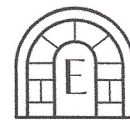
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: 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 på varmeanlegg**Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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



Sameiet Elisenbergveien 32
V/ Kristian Kristiansen

①

Vår ref: 01250072
Oslo, 10.12.2025

Megleropplysninger på Elisenbergveien 32 - gnr. 212, bnr. 264, snr. 5 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Erik Laumb Bungard	Elisenbergveien 32, 0265 Oslo	05.06.1985
Iselin Aartun	Elisenbergveien 32, 0265 Oslo	24.07.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Elisenbergveien 32 ②		
Styreleder	Navn Kristian Kristiansen	Tlf. 92868757	E-post. kkjr@online.no	③
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 212	Bnr. 264	Snr. 5	Kommune 0301
Sameiets org.nr:	996 090 566		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? ELISENBERGVEIEN 37B AS
Foreligger det ferdigattest? ④		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. IF SKADEFORSIKRING NUF: SP3822940-4.1		
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet? ⑤		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr —



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt? (7)		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt? (7)		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier? (8)		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue (9)					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr	
				Seksjonens andel formue? Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3995,-		Er det restanse? ☐ Ja ☒ Nei	
Forfallsdato: PER 6 DAGER		Fellesutgiftene inkluderer: FELLESKOSTNADER			
Avregnes fellesutg? (10)		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg? (11)	
Hvis ja, ny fellesutgift: kr		Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen (12)					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Tas det et gebyr for opplysningene? (13)		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
				Kontonummer for betaling:	



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Elisenbergveien 32

(14)

Oslo, 11. Dec 2025

Sted, dato

Henrik Ibsen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ~~Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning~~ (mottatt fra selger)
- ~~Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling~~ (mottatt fra selger)
- Kopi av vedtekter/husordensregler (15)
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier (16)

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Francis Johansson -Merrick
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mobil: 95 197 52
E-post: francis@emera.no

**Vedtekter
for
Boligsameiet Elisenbergveien 32**

(med endringer vedtatt i årsmøtene 7. mai 2008, 6. mai 2013, 29. april 2015, 25. april 2016 og 29. april 2019, i medhold av lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74.)

§ 1 Navn og formål

Boligsameiet Elisenbergveien 32, Oslo, er et sameie bestående av 10 boligseksjoner på gnr. 212 bnr. 264 i Oslo kommune i henhold kommunalt seksjoneringsvedtak.

Sameiet har til formål å forvalte seksjonseierens fellesinteresser knyttet til, og administrasjonen av, den felles eiendom Elisenbergveien 32, Oslo, samt fellesanleggene i det på eiendommen oppførte bygg, herunder kjeller og oppganger.

§ 2 Seksjonseierne

Seksjonseierne er de som til enhver tid ifølge grunnbøkene er hjemmelsinnehavere av eiendommens 10 eierseksjoner.

§3 Ordinært sameiermøte

Selskapets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år i mars/april etter innkalling av styret med minst 2 ukers varsel. Innkalling skjer ved brev lagt i den enkelte seksjonseiers postkasse på eiendommen, eller per epost som er meddelt av den enkelte seksjonseier til styret for dette formål.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsregnskap og styrets årsberetning
2. Valg av styre bestående av 2-4 medlemmer samt eventuelt varamedlem.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen, herunder, men ikke begrenset til, forslag til endringer i "Sameieordensregler for Sameiet Elisenbergveien 32"
4. Budsjett for kommende periode.

På sameiermøtet har hver eierseksjon 1 stemme. Vedtak, herunder endringer av ordensreglene for sameiet, fattes med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendring kreves minst 7 stemmer.

§4 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte innkalles av styret med en ukes varsel når styret finner det nødvendig eller minst 2 seksjonseiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

For øvrig gjelder bestemmelsene i § 3 siste ledd.

§5 Styret

Styret leder sameiets virksomhet mellom årsmøtene og iverksetter sameiermøtenes vedtak.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem eller ved underskrift av det samlede styre.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Saker utover dette, herunder spørsmålet om foretagelse av større arbeider, må forelegges sameiermøtet til godkjennelse, med mindre saken er uoppsettelig.

Ved styrets og sameiermøtets beslutning om oppgaver i et budsjettår skal skade- og sikringsforebyggende tiltak gis høyere prioritet enn estetiske tiltak.

Styret besørger ført ordentlig regnskap for driften. Forretningsfører kan ansettes etter vedtak av det ordinære sameiermøtet. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, benyttes til å utbedre skaden.

Seksjonseierne oppgaver knyttet til renhold av fellesareal, dugnadsdeltakelse etc. er nedfelt i dokumentet "Ordensregler for Boligsameiet Elisenbergveien 32".

§ 6 Fordeling av utgifter

Sameiets påregnelige utgifter, så som

- eiendomsskatt
- offentlige avgifter
- forsikringspremier
- gårdslys
- et passende beløp til vedlikehold utenfor den enkelte leilighet
- vaktmesterarbeid
- forretningsførsel
- og lignende

utlignes på den enkelte seksjon etter sameiebrøken justert med fratrekk for trappeløpets inngripen i seksjon 2. Antatt årlig beløp forhåndsregnes av styret og innkreves forskuddsvis månedlig å konto. Endelig avregning skjer etter at årsregnskapet er godkjent av det ordinære sameiermøtet.

Utgifter til større reparasjoner, påkostninger og forbedringer utlignes på den enkelte seksjon etter sameiebrøken justert med fratrekk for trappeløpets inngripen i seksjon 2. Utgiftene dekkes ved innbetalinger over passende perioder etter sameiermøtets nærmere bestemmelse.

Sameiermøtet kan dertil vedta at det skal opprettes et oppsamlingsfond, slik at det på forhånd foreligger midler til større arbeider. Tilskudd til oppsamlingsfondet utlignes som etter foregående ledd.

§ 7 Panterett

Seksjonseierne har panterett etter panterett som nevnt i panteloven § 6-1 første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor sameiet i samsvar med

eierseksjonsloven § 25 første ledd., jf. panteloven § 6-1 3. og 4. ledd. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

§ 8 Diverse

Eierseksjonene og anlegg kan for øvrig fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Den enkelte eierseksjon kan fritt bortleies. Ved bortleie er vedkommende seksjonseier fortsatt ansvarlig for oppgavene knyttet til ordensreglene for Sameiet.

Hvis en seksjonseier/leieboer gjør seg skyldig i vesentlig og/eller gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor sameiet eller en av seksjonseierne, kan styret pålegge ham/henne å fraflytte leiligheten.

Disse vedtekter kan tinglyses som kontraktsmessige heftelser på den enkelte eierseksjon i Elisenbergveien 32, Oslo.

§ 9 Forholdet til eierseksjonsloven

For øvrig får lov om eierseksjoners bestemmelser anvendelse så langt de passer.

Ordensregler i Sameiet Elisenbergveien 32

Siden vi bor ganske tett, er det viktig å ta hensyn til hverandre. Dette betyr at vi må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men også at vi må tåle å høre litt mer av naboer ute og inne.

1. Sikkerhet

Ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Settes dører åpne på grunn av flytting e.l. skal de ikke forlates uten tilsyn.

Fellesarealer er rømningsveier, og skal derfor holdes ryddige og fri for søppel og fottøy slik at det ikke hindrer evakuering.

Sykler skal ikke oppbevares i portrommet.

2. Orden og trivsel

Utvendige fellesområder skal holdes ryddige og velstelte. Vi oppfordrer til å bidra med snømåking og plenklipping når det er behov for dette.

Dugnad avholdes to ganger i året: høst og vår. Styret oppfordrer alle til å stille ved disse, slik at vi får en hyggelig gård å bo i!

Styret oppfordrer alle til å plante blomster i verandakassene om sommeren, og med granbar og lyslenker til jul.

Avfall i sameiets søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall, og skal sorteres i henhold til kommunale regler.

Alminnelig renhold av fellesarealer blir for tiden ivaretatt av rengjøringsbyrå annenhver uke.

Ytterligere behov for renhold, for de seksjoner som har gitt samtykke til det, påhviler det for de som deler etasje, slik:

- 1.etasje har ansvar for gulvet i portrommet.
- 2.etasje har ansvar for egen trappeavsats og trappen ned til 1.etasje.
- 3.etasje har ansvar for egen trappeavsats og trappen ned til 2.etasje
- osv.

Lufting og risting av tepper o.l. må skje med forsiktighet så det ikke sjenerer naboer. Vi oppfordrer til å bruke bakgården, eller vinduene som vender mot bakgård.

Grilling tillates på balkongene, med oppfordring om å ta hensyn til naboer.

Dyrehold tillates, så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Det skal være ro i sameiet i tidsrommet klokken 23-07. I dette tidsrommet oppfordres det spesielt til å begrense aktiviteter som kan være forstyrrende for naboer, som høy musikk eller bruk av støyende maskiner og verktøy.

Før selskap eller annen aktivitet som medfører støy, skal naboer som kan bli berørt varsles i god tid.

3. Ivaretagelse av eiendommen

Alle har ansvar for å påse at drenering fra balkonger holdes åpent, samt at boligen er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

4. Meldinger og henvendelser

Større arbeider i de enkelte seksjoner skal informeres styret i god tid, og de som kan sjeneres av arbeidet skal varsles.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer, ved ønske om å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe, levegger eller liknende.

Meldinger fra styret skal etterfølges av sameierne.

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet skal gi beskjed om dette til styret.

Utleier skal informere sine leietagere om ordensreglene.

Henvend deg gjerne skriftlig til styret om husorden.

April 2019

Styret

Årsregnskap for
BOLIGSAMEIET ELISENBERGVEIEN 32

996090566

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Husleie og felleskostnader		501 258	442 200
Ekstraordinær inntekt	1	364 684	256 606
Sum driftsinntekter		865 942	698 806
Driftskostnader			
Ekstraordinær kostnad	1	-484 684	-256 606
Annen driftskostnad	2	-498 718	-384 575
Sum driftskostnader		-983 401	-641 182
Driftsresultat		-117 459	57 625
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 698	1 688
Sum finansinntekter		3 698	1 688
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		-3 735	-5 070
Sum finanskostnader		-3 735	-5 070
Netto finans		-38	-3 381
Arsresultat		-117 497	54 244
Overføringer			
Annen egenkapital		-117 497	54 244
Sum overføringer		-117 497	54 244

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIEDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 238	81 466
Sum fordringer		12 238	81 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		254 911	378 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 911	378 642
Sum omløpsmidler		267 149	460 108
SUM EIEDELER		267 149	460 108

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		234 520	352 017
Sum opptjent egenkapital		234 520	352 017
Sum egenkapital		234 520	352 017
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 589	0
Annen kortsiktig gjeld	1	1 040	108 091
Sum kortsiktig gjeld		32 629	108 091
Sum gjeld		32 629	108 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		267 149	460 108

OSLO, 24.04.2025

Kristian Kristiansen
styrets leder

Erik Laumb Bungard
styremedlem

Mina Fredrikke Bohne
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie gjøres i perioden inntekten gjelder. Ekstraordinære inntekter er behovsprøvd og inntektsføres i takt med kostnadene inntekten er ment å dekke.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Ekstraordinære inntekter og kostnader

	Lekkasje- utbedring	Brann- sikring	Vannmåler	Sum
Ekstraordinær inntekt, overført fra i fjor	20 453	87 638	0	108 091
Ekstraordinær inntekt, fakturert i år	0	206 593	50 000	256 593
Ekstraordinær kostnad, påløpt i år	0	-429 618	-55 066	-484 684
Resultat ekstraordinær inntekt og kostnad	20 453	-135 387	-5 066	-120 000

Ubrukt ekstraordinær inntekt tilknyttet lekkasjeutbedring i 2023 benyttes til dekning av ekstraordinære kostnader tilknyttet brannsikring og vannmåler for 2024. Samlet negativt resultat tilknyttet ekstraordinære inntekter og utgifter dekkes av egenkapitalen.

Note 2 - Annen driftskostnad

Konto	2024	2023
Behandling mot skadedyr	10 319	9 842
Alarm og sikkerhet	21 176	15 452
Kommunale avgifter	143 732	171 393
Lys, varme	29 307	25 936
Renhold	27 396	26 074
Kabel TV og internett	82 578	45 860
Leie datasystemer	12 107	5 879
Rekvisita	7 686	7 929
Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 361	
Honorar regnskap	18 129	7 508
Bilkostnader, bruk av privat bil i næring	285	267
Servering under dugnad	1 460	1 420
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
Forsikringspremie	86 052	50 358
Containere / isekk (kr. 4 000 / kr. 1 700)		5 480
Annen fremmed tjeneste		9 188
Øredifferanser		-1
Sum	498 718	384 575

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Fullstendighetserklæring

Bekreftelse til årsoppgjøret i BOLIGSAMEIET ELISENBERGVEIEN 32:

Vi bekrefter herved etter beste evne og overbevisning at:

1. Selskapets bokførte driftsinntekter er fullstendige og uttrykker virkelig verdi av de varer og tjenester virksomheten har levert til utenforstående i løpet av 2024.
 2. Bokførte driftskostnader tilhører selskapet og uttrykker verdien av forbrukte varer og tjenester mottatt fra utenforstående i løpet av 2024.
 3. Selskapet har hjemmel til alle eiendeler i balansen, det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av note i årsregnskapet.
 4. Vi kjenner ikke til gjeld utover hva som er medtatt i balansen. Vi kjenner heller ikke til garantiforpliktelser, sikkerhetsstillelser, erstatningssøksmål eller pågående prosesser og lignende utover hva som fremgår av årsoppgjøret.
 5. Det har ikke skjedd viktige hendelser som ikke framkommer av årsoppgjøret – eksempelvis oppsigelse av lån, kontraktsinngåelse, rettsvister med mulig økonomisk ansvar, leieavtaler av betydning, vesentlige valuta- eller prisendringer, betydelige tap på fordringer etc. – etter 31.12.2024.
 6. Vi erkjenner vårt ansvar for regnskaps- og internkontrollrutiner som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
 7. Vi bekrefter at det er gitt tilstrekkelige opplysninger i årsregnskapet om eventuelle transaksjoner med nærstående parter.
- Vi har gjennomgått det offisielle regnskapet (årsregnskapet) som Gerhard & Sønn AS har bistått oss med å sette opp, og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på annen måte.
- Ledelsen er ikke kjent med at det foreligger forhold eller situasjoner som ikke fremgår av årsregnskapet/årsberetningen som kan vurderes å true selskapets fortsatte drift eller eksistens.

Sted: Oslo

Dato: 24.04.2025

BOLIGSAMEIET ELISENBERGVEIEN 32

Kristian Kristiansen

Styrets leder

ÅRSBERETNING 2024-25
Boligsameiet Elisenbergveien 32, 0265 Oslo
Org. nr. 996 090 566



Gården vår rundt 1920

Styret har i denne perioden avholdt 3 fysiske møter samt hatt løpende kontakt per epost og telefon.

Etter flere år med til dels store og krevende prosjekter som takutskifting, brannsikring og lekkasje i veranda har aktiviteter i driftsåret 2024-25 handlet mest om etterkontroll og arbeid med reduksjoner av driftskostnader.

Hovedsaker:

- EL-Kontroll
- Felles vannmåler
- TV og Internet

Befaring av seksjon 7 og 9 angående luktsmitte

Som en oppfølging fra Årsmøtet 25. april 2024 gjennomført styret 25. mai 2024 en befaring av kjeller, seksjon 7 og seksjon 9 sammen med to representanter fra Ventilasjonsrens AS.

Konklusjonen etter befaringen var at luktsmitten fra seksjon 7 til seksjon 9 kommer høyst sannsynlig fra bygningslekkasjer rundt avløpsrør eller lignende i seksjon 9's kjøkken, og ikke gjennom gårdens ventilasjonskanaler. Partene valgte å ikke gå videre med denne saken.

EL-Kontroll

Elektro-Sivert AS gjennomførte 30. mai 2024 EL-kontroll med termografering som et ledd i arbeidet med reduksjon av gårdens forsikringspremie. Sammen med beslutningen om forhøyelse av egenandel fra kr. 10 000 til kr. 20 000, reduserte disse tiltakene den årlige forsikringspremien til If Skadeforsikring med ca. kr. 13 000,-.

Elektro-Sivert AS foretok fortløpende utbedringene av feil/mangler fra EL-kontrollen utover høsten.

Felles vannmåler

Etter innspill fra Inge valgte Styret å innhente tilbud på felles vannmåler i kjelleren. Førland Rør AS installerte de påkrevde doble vannmålerne i juli 2024. Etter isolasjon av rør og utbedring av en lekkasje, ble vannmålerne plombert av kommunens vann- og avløpsetat 14. august 2024. Installasjon av vannmålerne ble finansiert ved ekstraordinære innbetalinger, mens det øvrige arbeidet ble dekket av driftsmidler. Vann- og avløpsavgifter til kommunen er i ettertid omtrent halvert fra tidligere.

TV og Internet

Etter påtrykk fra konkurrenter greide Mina å fremforhandle en ny avtale med Telia som innebærer at en grunnpakke som består av både Internet med 250Mbps nedlastings- og 15 Mbps opplastingshastigheter og en TV/Strømming pakke på 30 poeng kunne inkluderes i faste kostnader. Sameiere som ønsker større hastighet og/eller flere poeng for TV/Strømming kan avtale dette direkte med Telia. Den nye avtalen gjelder fra 1. januar 2025.

If Bygningssjekk

I forbindelse med gjennomgangen av gårdens forsikringsavtale med formål om reduksjon av premie, ble det oppdaget at vår avtale inkluderer en detaljert bygningssjekk hvert 5. år. Denne ble gjennomført av Anticimex AS på oppdrag fra If Skadeforsikring i desember 2024. Rapporten fra bygningssjekken bør benyttes som en sjekkliste for fremtidige vedlikeholdsplaner og -tiltak. Kopier blir gjort tilgjengelig på Årsmøtet.

Nabovarsel for ombygging av Elisenbergveien 37B

Styret mottok nabovarselet 8. januar 2025. Informasjon om dette nabovarslet samt tilsvaret og merknader er sendt til sameierne 20. februar 2025.

Vårdugnad 2024

Dugnaden ble avholdt både tirsdag, 7. mai 2024. Bra oppmøte. Takk til alle.....

Høstdugnad 2024

Styret inviterte til høstdugnad 22. oktober 2024. Epost i etterkant av dugnaden ble sendt ut 2. november 2024. Takk til alle...

Trappevask

Trappevask har blitt gjennomført to ganger per måned av firmaet Rene Trapper. Kostnaden har vært dekket av felleskostnadene.

Vindusvask

Vinduene i trapperommet rengjøres utvendig av Rene Vinduer AS kvartalsvis. Ordningen fungerer godt. Kjellervinduer vaskes ikke pga. beplantningen foran, disse vaskes vanligvis av beboere på dugnadene.

Skadedyrbekjempelse

Ved sine periodevise kontroller av åtestasjonene i bakgården har Rentokil funnet lite eller ingen mus/rotte aktivitet i bakgården. I kjelleren har det heller ikke vært oppdaget aktivitet det siste året.

Øvrige pålagte saker.

Styret så seg ikke i stand til å gjennomføre alle sakene fra Årsmøtet 2024. Blant annet må "Innhenting av tilbud på utbedring av vannrør inn til gården" derfor forskyves.

Takk

Styret takker alle som har bidratt med klipping av gress om sommeren samt strøing og snømåking gjennom vinteren. Styret takker også seksjon 8 for juletre i portrommet og fuglenek i inngangspartiet.

Styret har i 2024-25 bestått av:

Kristian Kristiansen, styreleder

Mina Bohne, styremedlem

Erik Bungard, styremedlem

Liv Borgvin Dørre, varamedlem

Oslo, april 2025

Kristian Kristiansen/sign

Styreleder

Protokoll fra ordinært sameiermøte for regnskapsåret 2024
Boligsameiet Elisenbergveien 32
Org. nr. 996 090 566

24.04.2025 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Boligsameiet Elisenbergveien 32. Møtet ble avholdt i seksjon 8 hos Lynne og Kristian.

Til stede: Tülin Belet Brendemoen, seksjon 3
Inge Frøystad, seksjon 4
Erik Bungard, seksjon 5
Jo von Koss, seksjon 6
Unni Behrens, seksjon 7
Lynne Walker og Kristian Kristiansen, seksjon 8
Ann-Helen Lie, seksjon 9
Liv Borgvin Dørre, seksjon 10

Fullmakter: Mina og Shaun, seksjon 2, hadde gitt sin fullmakt til Erik, seksjon 5.

Dagsorden:

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling og saksliste: *Sameiermøtet godkjente innkallingen og sakslisten.*
- b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter: *9 av 10 eierseksjoner var representert. 9 personer deltok.*
- c. Valg av møteleder: *Styreleder Kristian Kristiansen ble valgt til møteleder.*
- d. Valg av protokollfører og protokollunderskriver: *Ann-Helen Lie ble valgt til protokollfører og Jo von Koss ble valgt som protokollunderskriver.*

2. Styrets Årsberetning for 2024-25: *Sameiermøtet tok Årsberetningen for 2024-25 til etterretning.*

3. Behandling av Årsregnskap 2024: *Regnskapet ble gjennomgått og godkjent av sameierne.*

4. Saker med budsjettmessige konsekvenser:

- a. Saker fra seksjonseiere:
 - i. **Oppussing av fasade foran - opptil verandaer i 1. etasje:**
Sameiermøtet ber styret innhente tilbud og foreta den nødvendige oppussingen etter godkjenning av innhentet tilbud fra sameierne.
 - ii. **Vurdere eventuelt felles beredskap i gården:** *Flertallet på Sameiermøtet mente beredskap bør håndteres per seksjon.*

5. Revisjon av budsjett for 2025: *Sameiermøtet godkjente budsjettet for 2025.*

6. Valg: *Styret for 2025-26 består av:*

- a. Styreleder: *Kristian Kristiansen*
- b. Styremedlem: *Erik Bungard*
- c. Varamedlem: *Liv Borgvin Dørre*

7. Orienteringssaker: *Rene Vinduer AS er bestilt til å vaske vinduer innvendig i portrom og trappeoppgang mandag 28.04.25.*

A-HL



8. Eventuelt

a. Komitésammensetninger

i. Beplantningskomitéen

1. Edvard, Ann-Helen: *Mina har meldt interesse for å delta i denne komitéen. Ann-Helen sjekker med Edvard om ny sammensetning.*

ii. Portromskomiteén

1. Mina, Iselin

iii. Pærekomitéen

1. Lynne, Kristian

b. Renovering av vanntilførselen fra gaten: Sameiermøtet ber Styret om å utrede alternativene og kostnadene ved renovering av både vann- og avløpsrør fra/til gaten. Sameiermøtet ber også Styret om en vurdering og eventuell utførelse av ny videokontroll av avløpsrør.

c. Peisvifter: Sameiermøtet ber Styret om å sette opp skilt ved kontrollene av peisviftene i kjelleren, samt en gjennomgang av disse under dugnaden planlagt til 6. mai 2025.

d. Beplantning i verandakassene: Sameiermøtet henstilte til alle sameierne at det blir tatt hensyn til det overordnede uttrykket som gårdens fasade gir ved valg av blomster i verandakassene ut mot Elisenbergveien.

Oslo, april 2025

Ann-Helen Lie/sign.
Protokollfører

Jo von Koss/sign.
Protokollunderskriver

Boligsameiet Elisenbergveien 32
Kontospesifisert driftsregnskap og budsjett

Konto	Kontonavn	Budsjett 25	Regnskap 24	Budsjett 24	Regnskap 23	Noter
Salgsinntekter						
3201	Inntekter - Bredbånd		30 000	30 000		1)
3202	Inntekter - Gårdsstrøm i kjellerbod	1 500	1 500	1 500		
3203	Inntekter - Manuelt slukkeutstyr		2 598			
Salgsinntekter		1 500	34 098	31 500		
Husleie og felleskostnader						
3605	Inntekter - Husleie og felleskostnader	467 160	467 160	467 160	442 200	2)
Sum driftsinntekter		468 660	501 258	498 660	442 200	
Annen driftskostnad						
6301	Behandling mot skadedyr	10 840	10 319	10 000	9 842	
6302	Containere / isekk (kr. 4 000 / kr. 1 700)	6 000			5 480	
6310	Alarm og sikkerhet	18 060	21 176	16 000	15 452	
6320	Kommunale avgifter	140 000	143 732	189 516	171 393	
6340	Lys, varme	30 200	29 307	30 000	25 936	
6360	Renhold	28 800	27 396	30 000	26 074	
6370	Kabel TV og internett	54 070	81 466	81 468	45 860	3)
6420	Leie datasystemer	13 200	12 106	6 000	5 879	
6560	Rekvisita	6 000	7 686		7 929	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 000	56 361		0	4)
6705	Honorar regnskap	19 050	18 129	8 000	7 508	
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	9 188	5)
7080	Bilkostnader, bruk av privat bil i næring	300	285	500	267	
7300	Servering under dugnad	1 500	1 460	1 500	1 420	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	2 000	1 990	
7500	Forsikringspremie	72 532	86 052	77 704	50 358	6)
7740	Øredifferanser		0		-1	
Sum driftskostnader		422 752	497 605	452 688	384 575	
Annen renteinntekt						
8050	Annen renteinntekt	4 000	3 698		1 688	
Sum finansinntekter		4 000	3 698	0	1 688	
8150	Bank og kortgebyrer	4 000	3 735	5 000	5 035	
8170	Annen finanskostnad				35	
Sum finanskostnader		4 000	3 735	5 000	5 070	
Netto finans		0	-38	-5 000	-3 382	
Driftsresultat		45 908	3 615	40 972	54 243	
Noter						
	1) 2025 - Ny Telia-avtale. Se også note 3)					
	2) 2023 - Husleieøkning med 10% fra 1. juli 2023, ingen husleieøkning i 2024, 2025?					
	3) 2024 - Bredbånd + Gårdsstrøm i bod som egen inntekt isf fradrag i kostnad i 2023. Ny Telia-avtale i 2025					
	4) 2024 - Lås&Nøkk, Vannlekkasje, EL-Kontroll og utbedring, Porttelefon					
	5) 2023 - Andel beskjerping bakgårdstrær					
	6) 1 termin ført for mye i 2022, 1 termin ført for lite i 2023, 1 termin ført for mye i 2024, 2025 Rabatter sikrings					

Brannsikring				
Inntekt				
	Dato	Beskrivelse	Beløp	Konto
	mar.23	Dørlukkere/Røyklisting	34 588	1920
	nov.23	Ekstraordinær innbetaling	200 080	1930
	jan.24	Ekstraordinær innbetaling	100 040	1930
	feb.24	Ekstraordinær innbetaling	100 040	1930
	jun.24	Trådløs alarm (3 seksjoner)	6 513	1920
		Totalt	441 261	
Kostnad				
	feb.23	Firesafe (vindu+gelender)	86 111	1920
	feb.23	(USBL)	5 937	1920
	apr.23	Brannslukningsapparater	998	1920
	mai.23	Firesafe (riving PR)	23 750	1920
	jun.23	NB Elektro (kabling PR)	15 233	1920
	okt.23	Maling (PR)	15 000	1920
	jan.24	Firesafe (a-konto)	203 436	1930
	feb.24	Plast/Stift (kjeller)	1 126	1930
	apr.24	Firesafe (slutfaktura)	200 707	1930
	apr.24	Rene Trapper (kjeller)	1 463	1920
	mai.24	NB Elektro (kabling trådløs)	22 884	1930
		Totalt	576 645	
		Overskudd/Underskudd	-135 384	
Lekkasjeutbedring				
Inntekt				
	Dato	Beskrivelse	Beløp	Konto
	mai.23	Ekstraordinær innbetaling	100 040	1930
	jul.23	Egenandel flislegging seksjon 3	29 990	1930
		Totalt	130 030	
Kostnad				
	mai.23	Murmester MJL (a-konto)	56 250	1930
	jun.23	Murmester MJL (slutfaktura)	53 327	1930
		Totalt	109 577	
		Overskudd/Underskudd	20 453	
Vannmålere				
Inntekt				
	Dato	Beskrivelse	Beløp	Konto
	jun.24	Ekstraordinær innbetaling	50 000	1930
		Totalt	50 000	
Kostnad				
	jul.24	Førland Rør	55 066	1930
		Totalt	55 066	
		Overskudd/Underskudd	-5 066	

Arbeids art

Innr. bad i 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.
Elisenbergveien 32	81/4286

Byggherre

Mette Berggrav
Elisenbergveien 32

OSLO 2

Ansvarshavende

Knut Dokken
Astadlia 8

1362 BILLINGSTAD

KLH/EB

Dato

29. mars 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

K.L.H.
.....
fung. Bygningssjef

K.L. Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, senirvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sameiet Elisenbergveien 32
Elisenbergveien 32

0265 OSLO

(Tidligere mappenr. 950055227)

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199503332-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Dato: 28 AUG. 2000

Arkivkode:

Byggeplass: ELISENBERGVEIEN 32

Eiendom: 212/264/0/0

Tiltakshaver: Sameiet Elisenberg 32

Adresse: Elisenbergveien 32, 0265 OSLO

Søker: Nyheim, Per Oddvar siv.ark

Adresse: Borgestadveien 5b, 0875 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.04.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Avd. ing. I



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

1. Anmeldelse
2. Tegninger
1. Beregning

angaaende

paa Matr.-No.

Expeditions-Dokument

Et grundmuret Vaeringshus

32 Elienbergveien

Indleveret 18^{de} Oktober 1892 Attesteret 17^{de} November 1892

Sendes Hr. Gjemaalingschefen til Erklæring
 Christiania den 19. Oktober 1892
 Lem Linsthæ



Tilbet at bemærke.

d. u. v.

Theodor Gellius.

Sendes den arde Samfundskommisarian. Anmeldelsen
 indstilles til Approbation under Forudsætning af at
 Portrætsaakningen C ikke bliver under 1. m. brede.

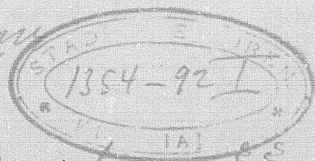
Christiania den 20 Oktober 1892

Lem - Linsthæ



Tilbet at bemærke.

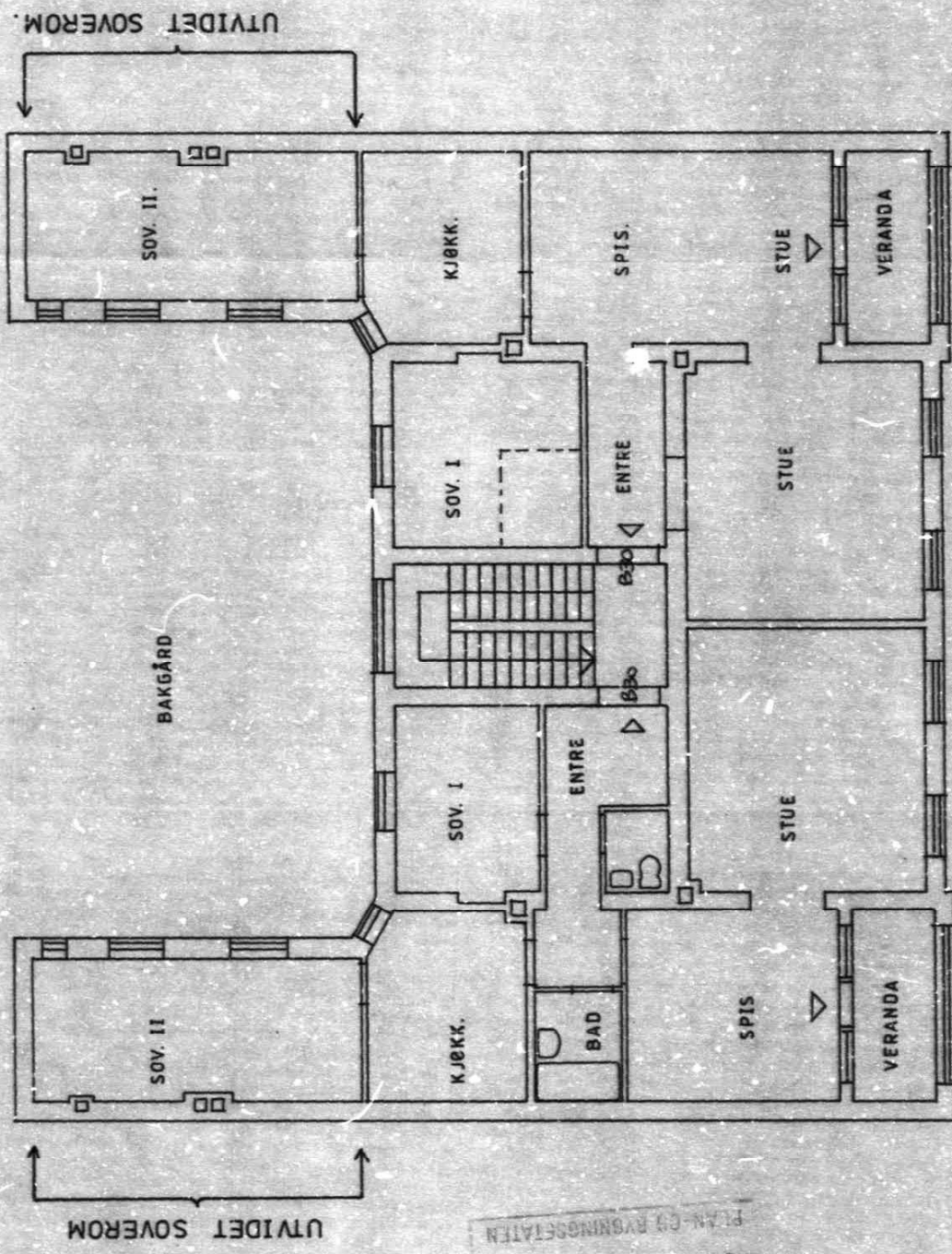
Christiania d. 21^{de} Oktober 1892.



Sendes Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de 8^{de}, 13,
 14 og 15 paalagte Beskrivelser

Christiania 22^{de} Oktober 1892

G. Dull



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

3

6

ELISENBERGVEIEN 32.
UTVIDELSE AV SOVEROM II.
TYPISK ETASJEPLAN 2-3-4.
1:100. 15.8.94. 20.03.97.
3.11.95.

- ELISENBERGVEIEN -

MOTTATT -
28 APR 97
PLAN OG BYGNINGSSTATEN

12348119 B-✓
avskrift 24/6

Begjæring Gnr. 2 1 2 Bnr. 26 4 4

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Elisenbergveien 32, Oslo,
i 8 eierseksjoner.

1. På eiendommen er oppført et bygg på 4 etasjer med 8 leiligheter.
2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og vedkommende bod i trappehus som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Hver seksjon har dertil rett til bruk av en loftsbod og en kjellerbod etter sameiets nærmere anvisning til en hver tid.
3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 50.000,- og er uten opptrinsrett.

Sameierne er forpliktet til hvert 10. år, første gang pr. 1/8-1985 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 1/8-1975.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med sin panterett til etter 80% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

4. Ved vesentlig og/eller gjentatt misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge han/henne å frflytte leiligheten.

Søkes 24/6-1985

5. Fordelingsliste:

Sek- sjon Nr.	Leilig- hets- Nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Antall beboel- sesrom	Bod i trappehus	Sameie- brøk
1	1	1	118,7	4	1	11/100
2	2	1	114,3	4	2	11/100
3	3	2	129,2	4	3	13/100
4	4	2	129,2	3	4	13/100
5	5	3	129,2	4	5	13/100
6	6	3	129,2	4	6	13/100
7	7	4	129,2	4	7	13/100
8	8	4	129,2	4	8	13/100
						100/100

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt
situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, den 20. juni 1975.

Arne Hansen
.....

sign.

Arne Hansen

Fødselsnr. 051020- [redacted]

Dybwadsgt. 6, Oslo 3.

tlf. kontor: 33 24 75

Lilly Lundgren
.....

sign.

Lilly Lundgren

Fødselsnr. 280216- [redacted]

my side 2

5. Fordelingsliste:

Sek- sjon Nr.	Leilig- het Nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Antall beboel- sesrom	Bod i trappe- hus	Sameie- brøk
1	1	1	118,7	4	1	11/100
2	2	1	114,3	4	2	11/100
3	3	2	129,2	4	3	13/100
4	4	2	129,2	3	4	13/100
5	5	3	129,2	4	5	13/100
6	6	3	129,2	4	6	13/100
7	7	4	129,2	4	7	13/100
8	8	4	129,2	4	8	13/100
						100/100

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt
situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, den 20. juni 1975.



sign.

Arne Hansen

Födselsnr. 051020-

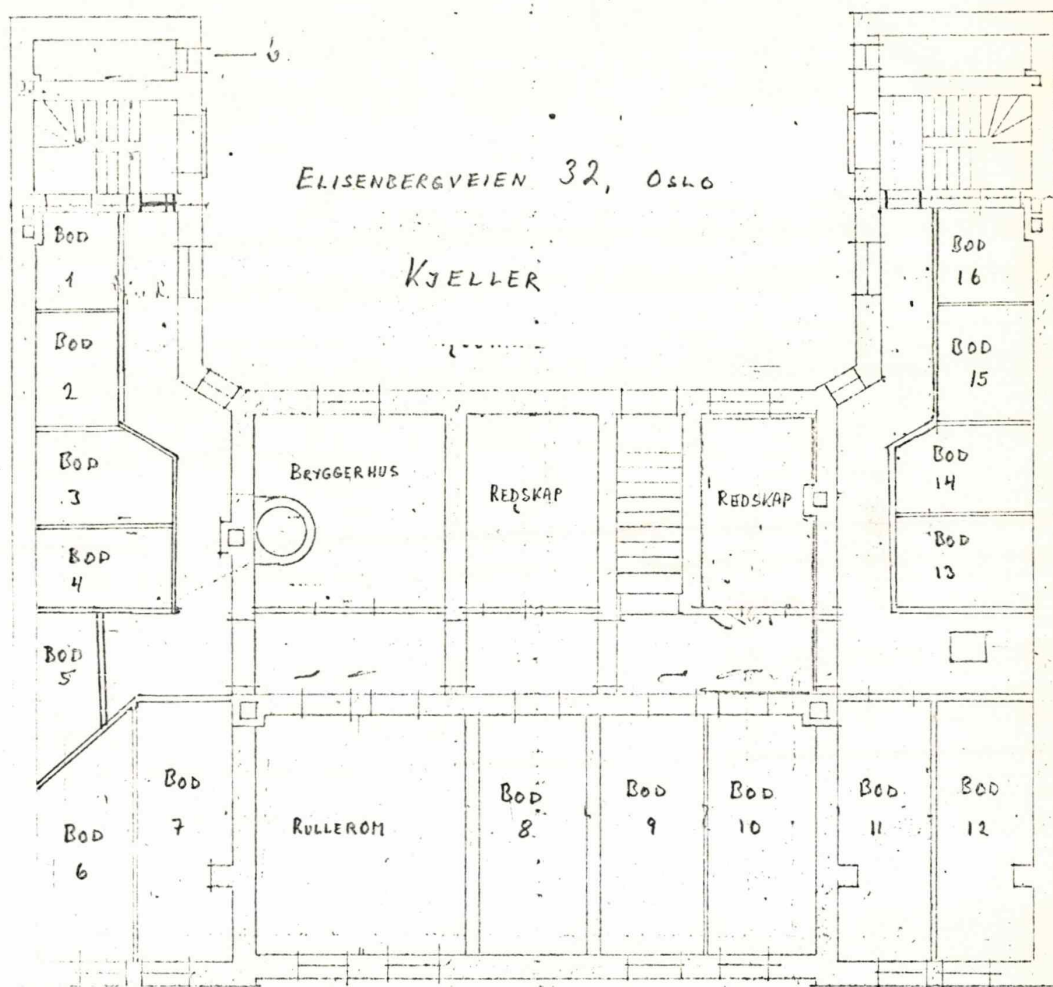
Dybwadsgt. 6, Oslo.3.
tlf. kontor: 33 24 75



sign.

Lilly Lundgren

Födselsnr. 280216-

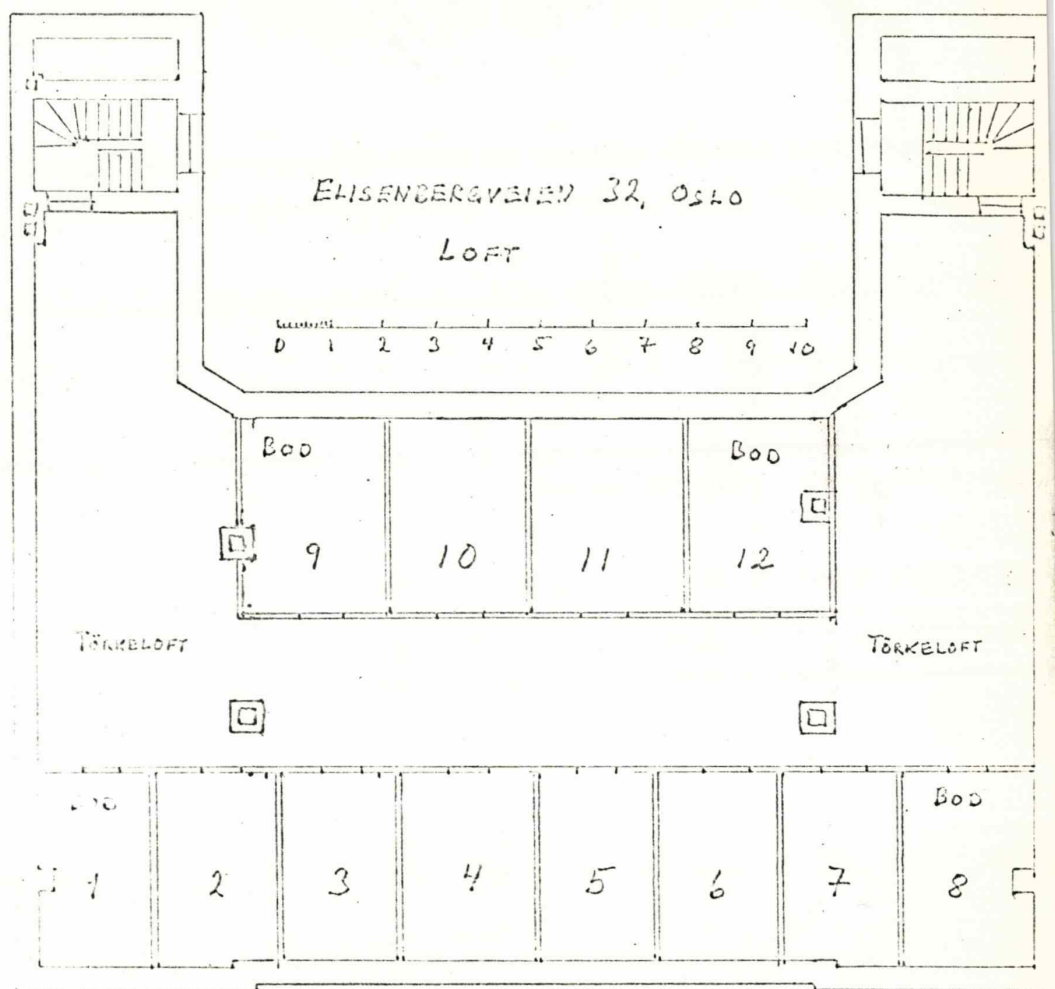


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

OSLO, 20 JUNI 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

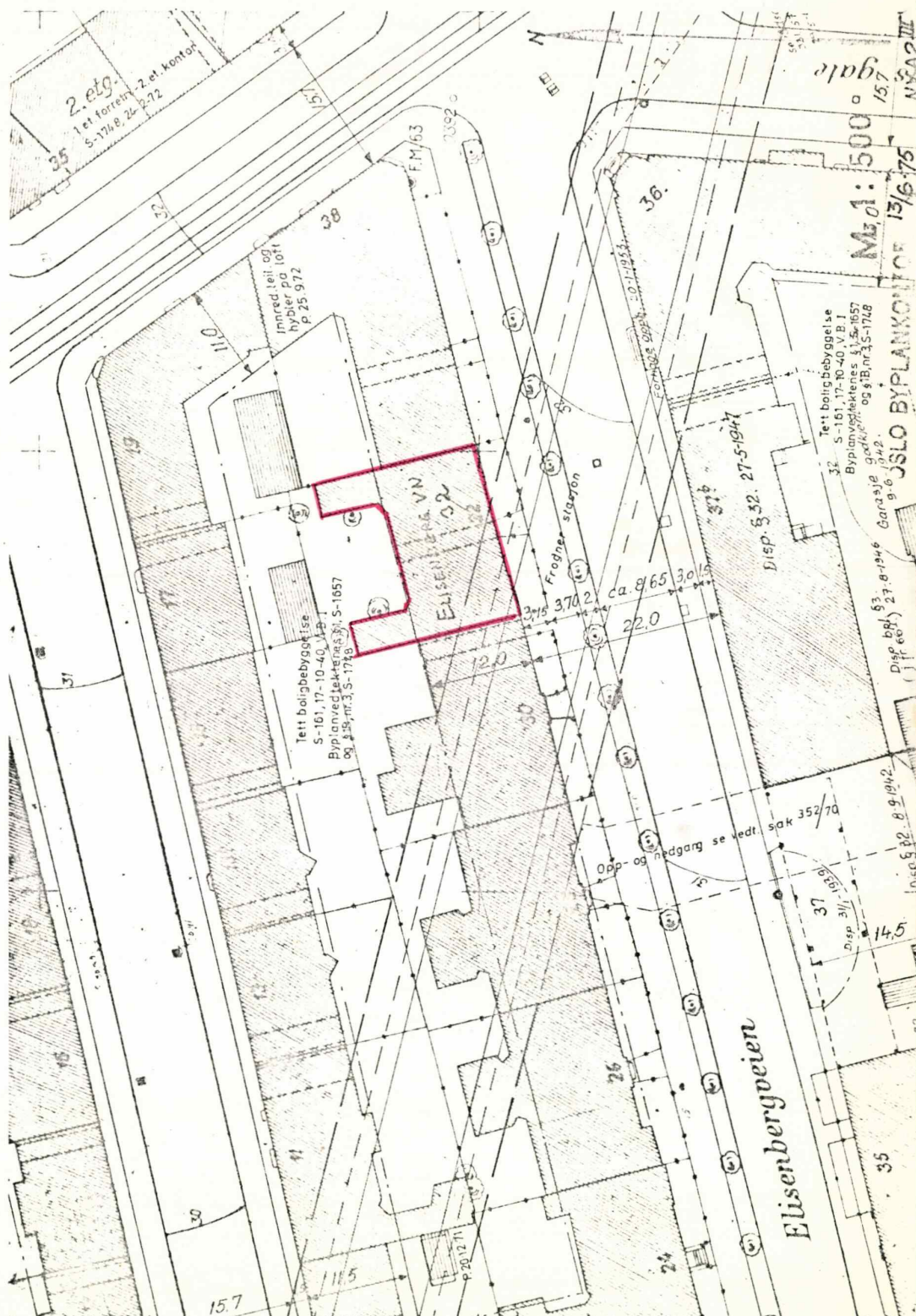
Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN

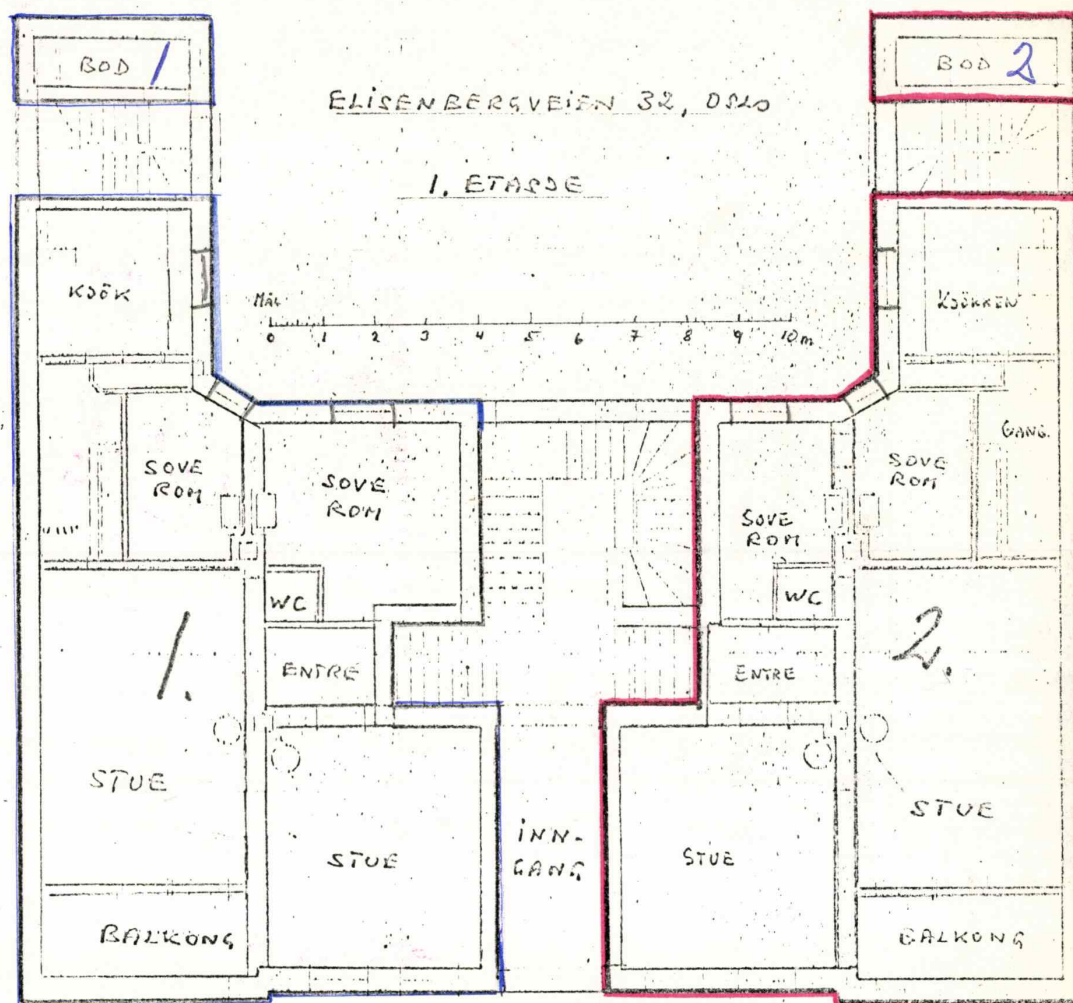


OSLO, 20. JUNI, 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



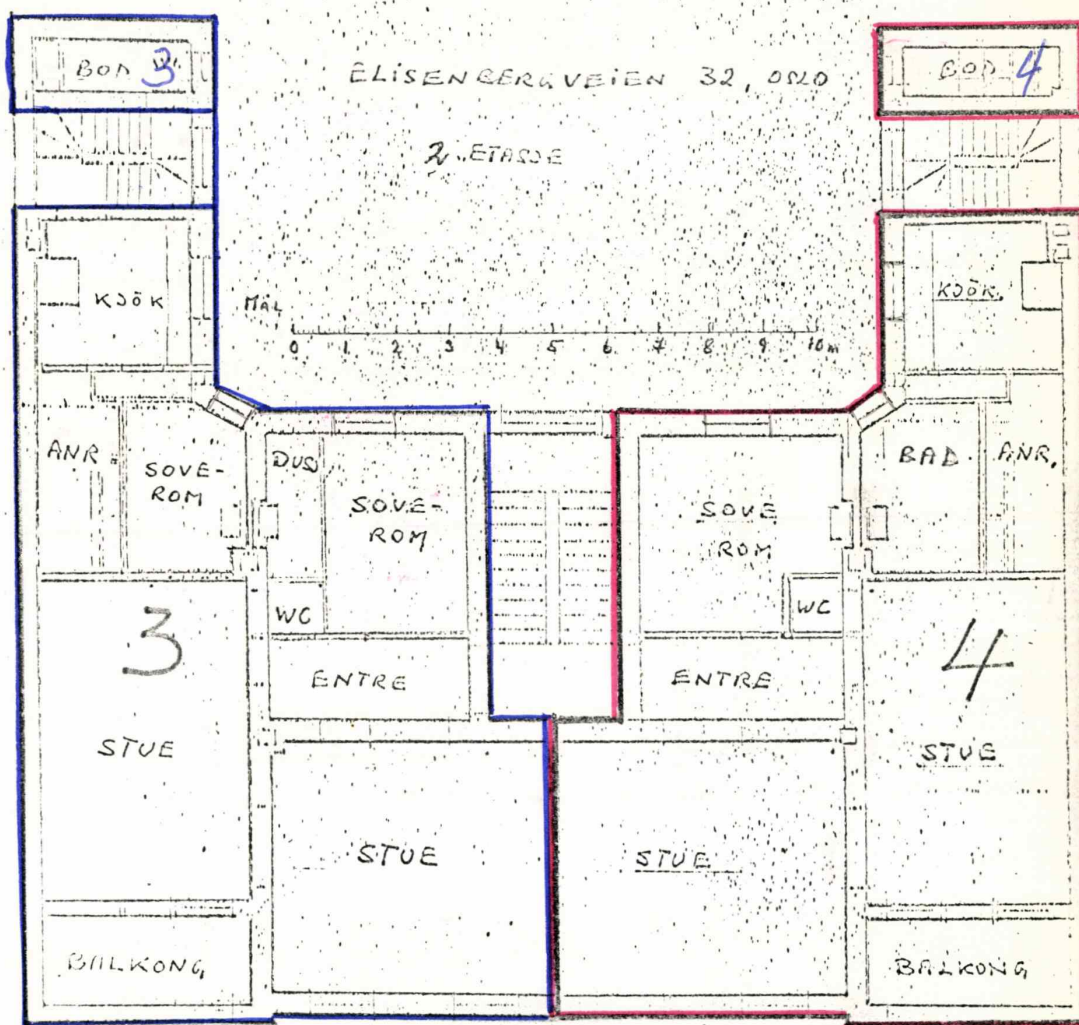


— = LEILIGHET NR1 = 118,7 M²
— = LEILIGHET NR2 = 114,3 M²

OSLO, 20. juni 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



— = LEILIGHET NR 3 = 129,3 M²

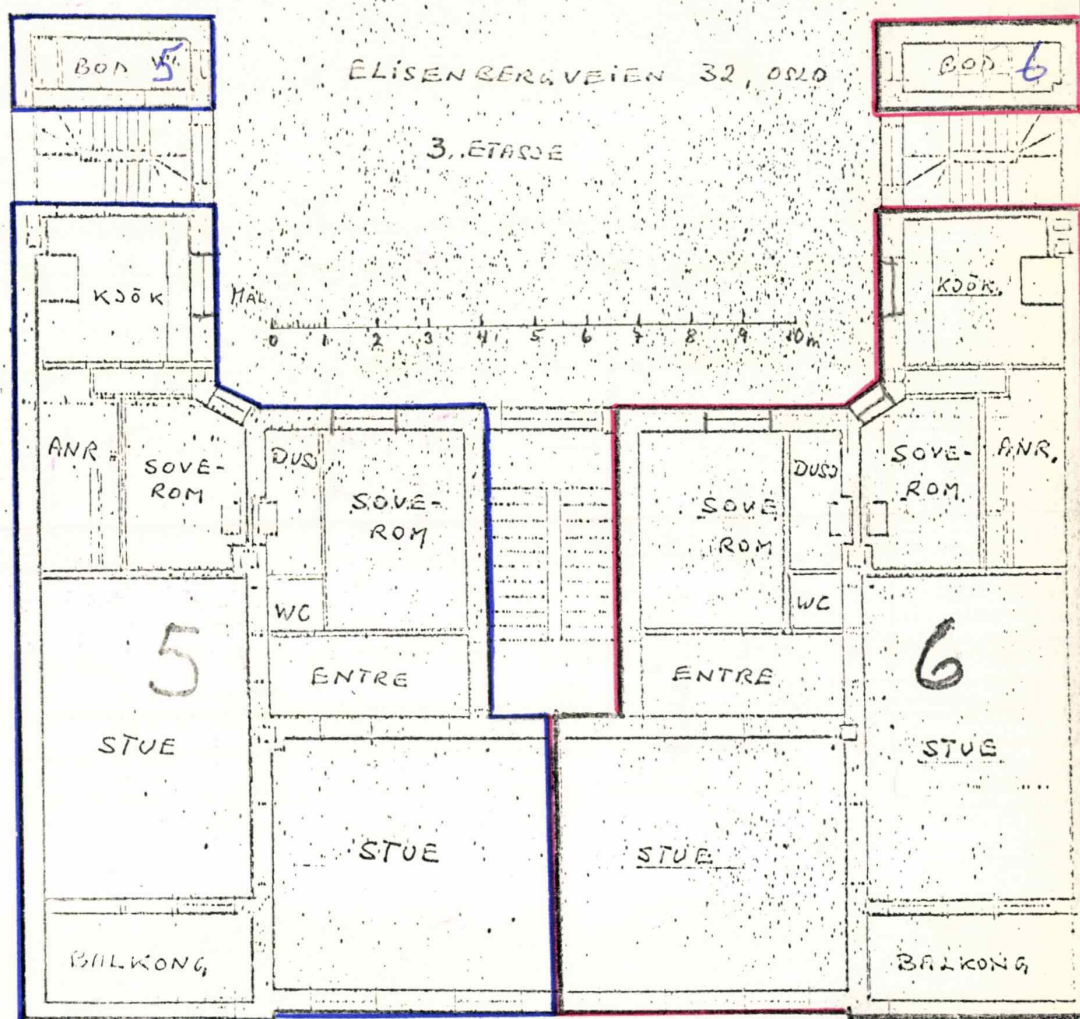
— = LEILIGHET NR 4 = 129,3 M²

OSLO, 20. JUNI, 1975

MÅL 1:100

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



— = LEILIGHET NR. 5 = 129,3 M²

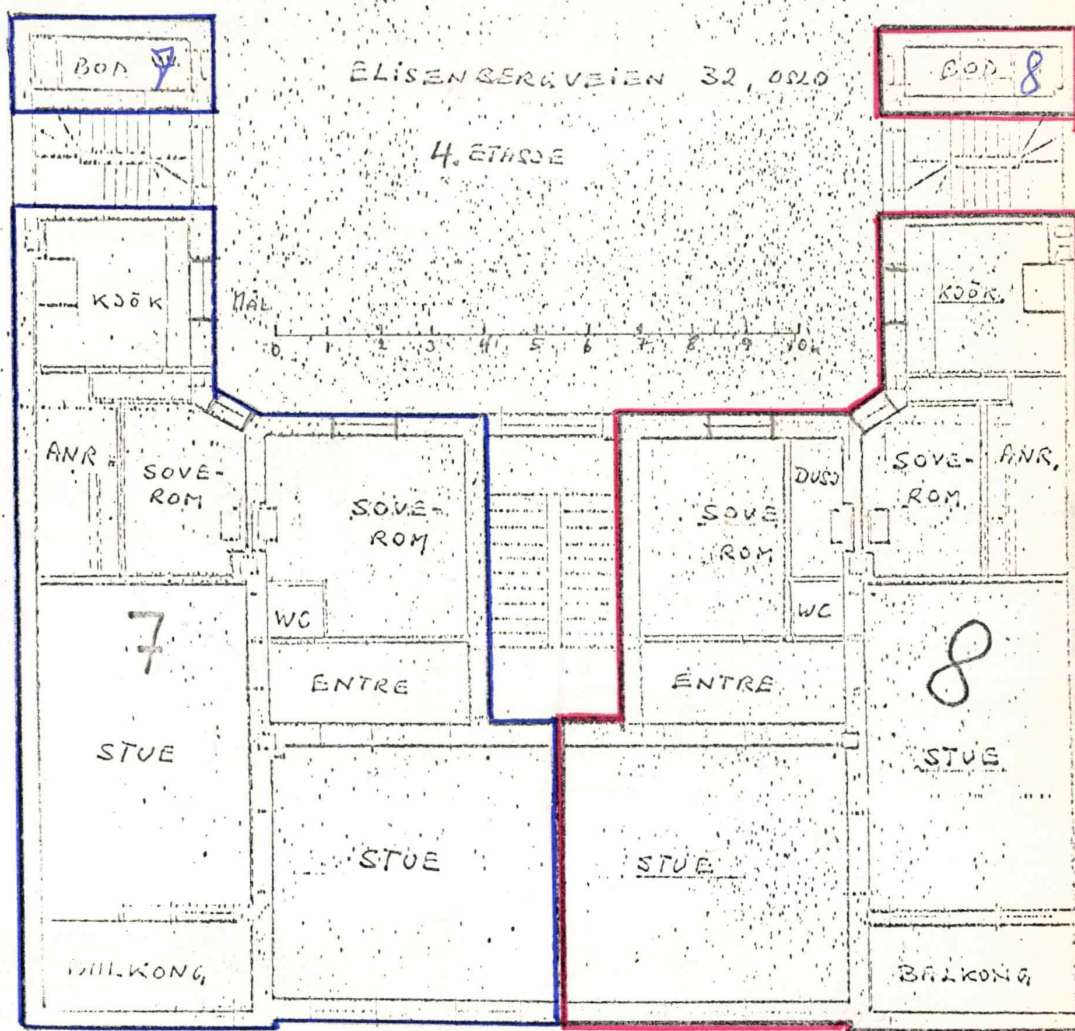
— = LEILIGHET NR. 6 = 129,3 M²

OSLO, 29. JUNI, 1975

MÅL 1:100

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



— LEILIGHET NR 7 = 129,3 M²

— LEILIGHET NR 8 = 129,3 M²

MÅL 1:100

OSLO, 20. JUNI, 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN

Plankart

