

FROGNER

Elisenbergveien 32

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Elisenbergveien 32. Foto.
Joakim Karlsen.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 12 800 000,-

OMKOSTNINGER
334 590,-

TOTALPRIS
13 134 590,-

FELLESKOSTNADER
3 995,- pr. mnd

FELLESFORMUE
26 066,-

BRA-I/BRA TOTAL
108/118 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BYGGEÅR
1893

ENERGIMERKING
G - Oransje

TOMTEAREAL
499 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652



Vakker og klassisk 3/4-roms Frognerleilighet | Balkong, to ildsteder og bevarte detaljer | Ettertraktet beliggenhet

Velkommen til Elisenbergveien 32!

En klassisk og gjennomført Frognerleilighet med vakre, bevarte detaljer som rosetter, stukkatur og to stemningsfulle ildsteder. Leiligheten har en attraktiv planløsning med blant annet balkong, to soverom samt separat stue, spisestue og kjøkken.

Her bor du midt i hjertet av Frogner med alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand, fra dagligvarebutikker og spesialforretninger til hyggelige kafeer og restauranter. Med umiddelbar nærhet til trikk og Frognerparken få minutter unna, tilbys en enkel og bekvem hverdag i særdeles ettertraktede omgivelser.

Høydepunkter:

- Oppgradert med bevarte og gjennomførte kvaliteter
- Imponerende takhøyde på 3,35 m i stuen
- To ildsteder: kakkelovn og peis
- Balkong på ca. 5,8 m²
- Svært sentralt



Dette er en klassisk leilighet i bygård fra 1893 med bevarte detaljer og gjennomførte oppgraderinger.



Leiligheten har to stuer som ligger i en åpen løsning. Den største stuen har god plass til flere sittegrupper.



Rommene har et lekkert furugulv som ble slipt i 2017, noe som er gjennomgående i leiligheten.



Leiligheten har en flott planløsning samt en takhøyde som i stuen er målt til 3,35 meter,





Spisestuen er et lyst og sosialt rom, med god plass til spisemøblement.

A bright, modern living and dining area. On the left, a white fireplace mantel is visible. The floor is made of light-colored wood. In the center, a large window with white frames and a central double door leads to a balcony. The door and windows are fitted with white curtains. To the right of the window, a white armchair with cushions sits on a small rug. In the foreground, a wooden dining table is partially visible, with a white chair and a vase of greenery. A modern black and gold chandelier hangs from the ceiling. A black metal frame with glass panels is positioned to the left of the window. A black arm lamp is mounted on the wall to the right. A framed picture of a dog is on the wall to the right. A small text box is in the bottom left corner.

Ny balkongdør med isolerglass ble montert i 2021, og gir direkte utgang fra spisestuen.



Leiligheten har en syd-østvendt balkong med gode solforhold sommerstid.



Balkongen har flislagt dekke og vender mot Elisenbergveien.



Den åpne løsningen mellom stuen gir en flott romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.



En plassbygget bokhylle utnytter takhøyden og gir rikelig med oppbevaringsplass.





Bokhyllen gir rommet karakter og en praktisk løsning for oppbevaring.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med god benkeplass og en hyggelig spiseplass ved vinduet.



Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og en slitesterk benkeplate i Corian.



Godt med skapplass i både over- og underskap gir rikelig med lagringsmuligheter.



Store og klassiske vinduer gjør at kjøkkenet har et flott naturlig lys.





Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i soverommet.





I tilknytning til soverommet er det en praktisk walk-in-garderobe med god lagringsplass.





Garderobeløsningen er innredet med hyller, skuffer og oppheng for effektiv organisering.



Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



HE WHO HOLDS
THE KEY
CAN OPEN MY
HEART.

Rommet fungerer ypperlig som
barnerom, gjesterom eller kontor..





Badet ble pusset opp i 2016 av tidligere eier og har varmekabler i gulvet for ekstra komfort.



Badet er utstyrt med bl.a. badekar, vegghengt toalett og en profilert servantinnredning.



Leiligheten har en lys og luftig entré med lekkert furugulv og vegger med tapet.

Tapetserte flater gir gangen et særpreg
og binder rommene sammen.



Velkommen hjem!





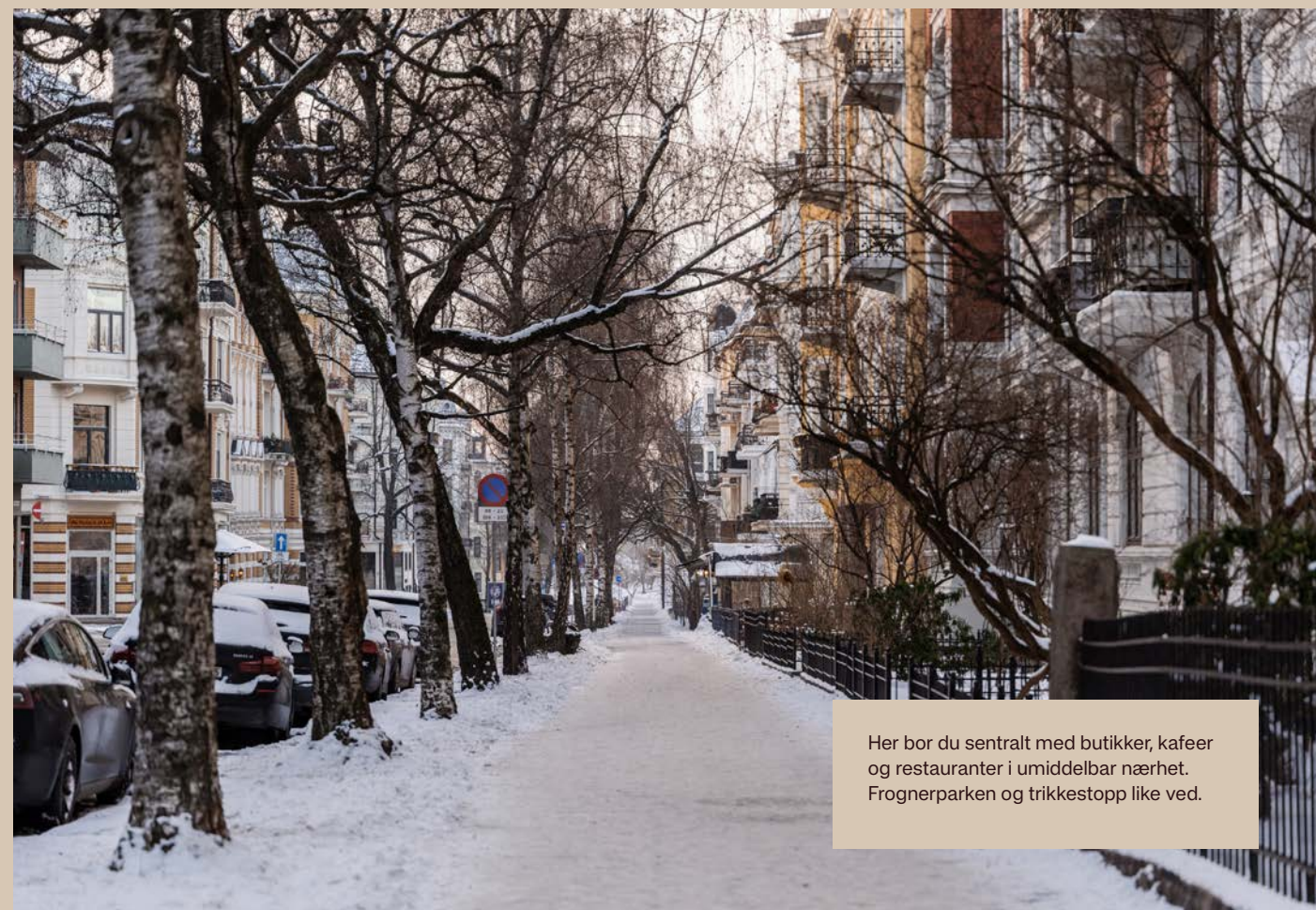
Pen og hyggelig inngjerdet forhage beplantet med plen, busker og trær. Sykkelparkering.



Bygården fra 1893 har en klassisk og velholdt fasade som er typisk for området.



Bilde av balkongen. Utsmykkede fasadedetaljer vitner om bygningens historie og arkitektoniske kvalitet.



Her bor du sentralt med butikker, kafeer og restauranter i umiddelbar nærhet. Frognerparken og trikkestopp like ved.

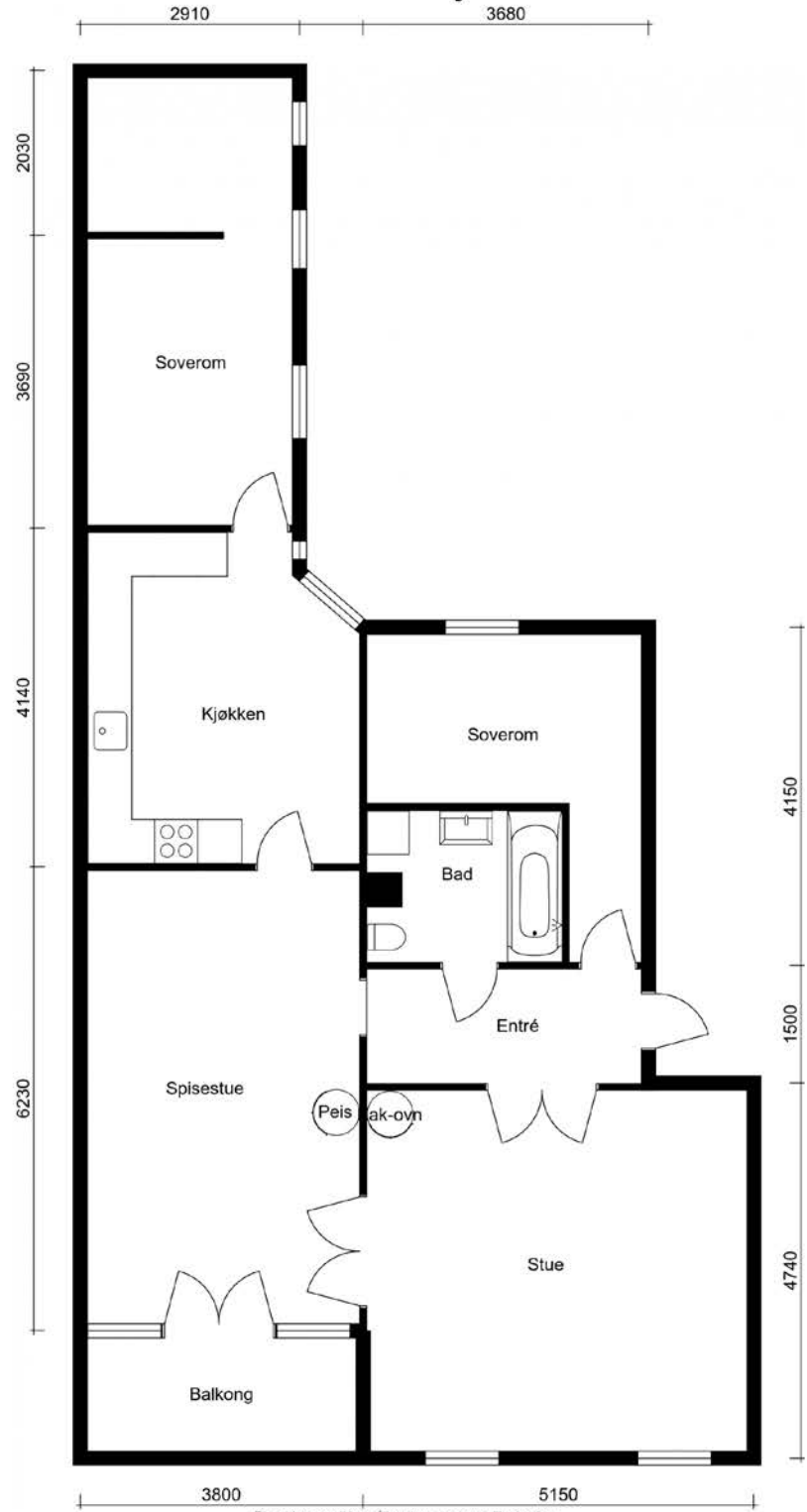


Beliggenheten i Elisenbergveien er en av Frogners mest ettertraktete adresser.

Plantegning



Elisenbergveien 32 3. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske Innredningen.

ELISENBERGVEIEN 32

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 12 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

320 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

321 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

334 590,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

13 121 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

13 134 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 134 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 995,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

bl.a. kommunale avgifter, renhold, Kabel TV og internett, reparasjon og vedlikehold bygninger samt forsikring.

Ifølge utfylt meglerbrev fra forretningsfører foreligger det ingen planlagte endringer av fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 5 988,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Andel formue

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 26 066 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 748 276(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 10 354 680(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Elisenbergveien, en av de mest ettertraktede adressene på Frogner. Her bor du i et veletablert og klassisk bydelspreg, med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området kombinerer en tilbaketrukket og rolig atmosfære med pulserende byliv, noe som gir en unik balanse mellom komfort og urban bekvemmelighet.

Fra leiligheten er det kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Joker Elisenberg, som også har søndagsåpent, eller hos den anerkjente delikatessebutikken Frogner Special. Området byr på et rikt utvalg av spesialforretninger, kafeer og restauranter. Nyt en kaffe på lokale favoritter som Åpent Bakeri eller Mocca, eller en middag på anerkjente steder som Kolonihagen Frogner og Enoteca. Bygdøy allé og Gimle kino er også bare en kort spasertur unna.

For rekreasjon og grønne pusterom er Frognerparken et naturlig samlingspunkt, med flotte turmuligheter, Vigelandsparken og Norges største rosesamling. Langs Frognerelva kan du nyte en rolig spasertur i naturskjønne omgivelser. Området er også godt tilknyttet kollektivtransport, med Elisenberg trikkestopp kun ett minutt unna, som raskt tar deg til sentrum og andre deler av byen. Flere treningssentre, som SATS Solli plass og Artesia, ligger i gangavstand.

Med flere skoler og barnehager i nærheten, som Uranienborg skole og Frogner International Pre-School, er området også tilrettelagt for familier. Beliggenheten gir

en sjelden mulighet til å leve et fullverdig byliv, hvor du kan gå til det meste og samtidig nyte roen i et av Oslos mest sjarmerende nabolag.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 499 m²

Pen og hyggelig inngjerdet forhage beplantet med plen, busker og trær. Opparbeidet bakgård med bl.a. sykkelparkering.

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke

den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for ombygging av baktrapp datert 28.08.2000
Det foreligger ferdigattest bad 3.etasje. datert 29.03.1982
Det foreligger ikke ferdigattest på oppføring av bygget, men et ekspedisjonsdokument datert 12.11 1892. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar til tegninger fra takstmann: 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 skribent inn et felt som samsvarer med dagens plassering av badet. På bakgrunn av dette anses det ikke å foreligge avvik fra

fremlagt byggemeldt tegning.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger fra 1997 og seksjoneringstegninger fra 1975, hvor ombygging av baktrapp ikke er inkludert i seksjonene.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, spisestue, stue, bad, to soverom, kjøkken og balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 9,7 m².

Areal

BRA - i: 108 m²
BRA - e: 10 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 118 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 10 m² Kjellerbod
3. etasje
BRA-i: 108 m² Entré, spisestue, stue, bad, to soverom og kjøkken

TBA fordelt på etasje
3. etasje
6 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

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

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med det teknisk forskrift og manglende 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.

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 skribent inn et felt som samsvarer med dagens plassering av badet. På bakgrunn av dette anses det ikke å foreligge avvik fra fremlagt byggemeldt tegning.

Standard

Dette er en klassisk leilighet fra 1893 som kombinerer klassisk og vakkert særpreg med moderne bokomfort. Boligen har en flott planløsning, en takhøyde som i stuen er målt til 3,35 meter, og bevarte detaljer som rosetter og stukkatur. Leiligheten er oppgradert de siste årene og byr på kvaliteter som to ildsteder, en balkong på ca. 6 m² og en gjennomgående god romfølelse. Planløsningen er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Entré:

Leiligheten har en lys og luftig entré med lekkert furugulv og vegger med tapet. Overflater ble pusset opp i 2019, gulv slipt 2017 og en ny, brann- og lydklassifisert entrédør ble installert i 2021.

Stue og spisestue:

Leiligheten har to stuer som ligger i en åpen løsning. Stuen kjennetegnes av en takhøyde på 3,35 meter, store vindusflater, stukkatur og en klassisk kakelovn. Spisestuen har en peis med ny innsats fra 2016 og en lekker plassbygget bokhylle. Rommene har furugulv som ble slipt i 2017, og nye innvendige glassdører ble montert i 2021. Fra spisestuen er det utgang til balkong.

Balkong:

Fra spisestuen er det utgang til en balkong på ca. 5,8 m² via en ny balkongdør fra 2021. Balkongen har flislagt dekke, stikkontakt for utelys og vender mot Elisenbergveien.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter. Benkeplaten i Corian ble fornyet i 2016 sammen med hvitevarene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp,

stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Fristtstående kjøle-/fryseskap. Det er installert Waterguard for lekkasjesikring under vasken. Rommet har plass til en spiseplass ved vinduet.

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet har overflater malt og teppegulv lagt i 2019 (originalt gulv under, ikke nytt furugulv som resten av leiligheten).

Rommet har en tilknyttet walk-in-garderobe. Soverom nr. 2 fikk nytt furugulv i 2016, slipt i 2017. Overflater malt i 2019. Dette rommet fungerer ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2016 av forrige eier og har flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med badekar, en profilert servantinnredning og et vegghengt toalett. Det er varmekabler i gulvet for økt komfort. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater:

Gulvoverflater: Furugulv og teppe. Fliser på bad

Vegger: Tapet og sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Panel og sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod på ca. 9,7 m². Boden har stikkontakt. I tillegg er det lagringsmuligheter i en walk-in-garderobe tilknyttet hovedsoverommet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekrone
- Taklamper begge soverom
- Vegglampe spisestue
- Alle bilder og kunst
- Gardiner og oppheng på kjøkken, stuer og gjesterom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 - Ja. Faglært arbeid
 - Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny silikon rundt badekar
 - Firmanavn: Asker byggtjenester AS
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 - Ja. Sameiet har nylig installert ny pipevifte på taket for bedre trekk.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 - Ja. Noen skjevheter i gulv.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 - Ja. Faglært arbeid

- Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye stikkontakter, byttet trafo til downlights, byttet dimmere til lamper.

- Firmanavn: Elektriker Gruppen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Faglært arbeid.

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på bygård i regi av sameiet, utbedring av fasade mot gaten

- Firmanavn: Malercompagniet Oslo AS, Malemester Petter Brodahl

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Ja. Loftet er bygget ut til leiligheter. Areal tidligere brukt til baktrapp er innlemmet i alle leiligheter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Dette ble gjort før vi flyttet inn for mange år siden, vi kjenner ikke detaljene.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Er kjent med at det er en pågående prosess knyttet til å omgjøre Elisenbergveien 37B til boliger.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Ja. Vannlekkasje oppsto fra seksjonen over vår leilighet vinteren 2020 på grunn av en defekt eldre varmtvannsbereder hos nabo. Dette påvirket gangen i leiligheten vår. Tiltak og reparasjoner ble dekket av sameiets forsikring. Arbeidene ble utført av Polygon AS på vegne av Gjensidige. Etterkontroll utført, ingen tegn til fukt. Foretatt en fuktmåling i tak i spisestue i 2025, ingen tegn til fukt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Det er vedtatt å utbedre vannrør ut mot gaten i 2026. I forbindelse med dette arbeidet vil det

sannsynligvis påløpe ekstra kostnader for alle seksjoner. Vanligvis løses ekstra kostnader med separate innbetalinger i stedet for økte månedlige felleskostnader. Stipulert kostnad er ca. 75 000kr per seksjon. Det er foreslått innbetaling over 3 bolker (feb, mai, aug 2026). Arbeidet er planlagt utført høst 2026.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.12.2025.

Bygning: Bygård fra 1893. Etasjeskiller er i tre/trebjelkelag. Yttervegger er i pusset og malt mur, samt

noe teglsteinsforblending.

Tak: Bygningen har valmet tak. Det ble montert en elektrisk vifte over pipen på taket i 2025.

Pipe/Ildsted: Pipeløpet ble rehabilitert i 2013. Det ble montert ny innsats i peisen i 2016. Boligen har kakkelovn og peis.

Vinduer: Vinduer med isolerglass. Vindu på soverom er fra 2005, øvrige vinduer er av ukjent alder.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør med isolerglass fra 2021. Det ble også montert nye glassdører innvendig i 2021.

Trapper/adkomst: En tegning datert 1997 omhandler «Ombygging baktrapp».

Balkong/terrasse: Balkong på 5,8 m² med adkomst fra spisestue. Konstruksjonen er bjelkelag/mur kledd med fliser. Rekkverkshøyden er 0,9 meter.

VVS-installasjoner: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Avløpsrør er av plast. En feil i rør/avløp ble utbedret i 2017. Badet har plastsluk med synlig membran klemt i klemringen, fra 2016. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2016 er plassert i benkeskap på kjøkkenet, med avløp fra sikkerhetsventilen tilkoblet avløpsrør. Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet føres til sluk på badet.

Ventilasjon: Ventilasjonssystemet er i hovedsak naturlig, med tilluft via ventiler i vinduene på kjøkkenet, det lille soverommet og i stue. Badet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft. Kjøkkenet har avtrekk til friluft, med tilluft via ventil i vinduene og en egen mekanisk vifte montert i 2017. Det ble montert en elektrisk vifte over pipen på taket i 2025.

Tekniske detaljer: Oppvarming består av kakkelovn, peis, panelovner og varmekabler på badet. Nye panelovner ble

montert i 2016.

Kjellerbod: Leiligheten disponerer en kjellerbod på 10 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

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

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med

antall sikringer?

- Ja

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig - Vinduer | 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 | Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | 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. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres lekkasjesikring rundt varmtvannstanken for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

- Bad - Overflater Gulv | 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.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. 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 inpseksjonsluke eller utvide eksisterende luke.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. 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.

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

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket spesielt forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Elisenbergveien 32, 0265 OSLO

Gnr. 212, bnr. 264, snr. 5
i Oslo kommune.

Selger

Erik Laumb Bungard og Iselin Aartun

Sameie

Boligsameiet Elisenbergveien 32

Organisasjonsnummer: 996 090 566

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 seksjonseiernes fellesinteresser knyttet til, og administrasjonen av, den felles eiendom Elisenbergveien 32, Oslo, samt fellesanleggene i det på eiendommen oppførte bygg, herunder kjeller og oppganger.

Boligsameiet Elisenbergveien 32 drives av et styre med registrert leder, styremedlem og regnskapsfører, GERHARD & SØNN AS.

Svar på mail fra styre 11.12.2025:
De siste gjennomførte større vedlikeholdsarbeider er for eksempel:
2020 - Utbedring av lekkasje i vanntilførsel fra gaten – ca. kr. 500K
2022 - Takomlegging – ca. kr. 2M

2023 - Pålagt brannsikring av kjeller – ca. kr. 800K
Planlagt større vedlikeholdsarbeider det neste året:
2026 – Utskifting vann- og avløpsrør mot gaten - ca. kr. 800K

Selger har opplyst om følgende vedlikehold/oppgraderinger: f.eks nytt porttelefonanlegg, oppgradering trapperom, utbedring fasade, installert vannmåler etc.

Kommentar fra selger i egenerklæringsskjema om utskiftning vannrør:
"Det er vedtatt å utbedre vannrør ut mot gaten i 2026. I forbindelse med dette arbeidet vil det sannsynligvis påløpe ekstra kostnader for alle seksjoner. Vanligvis løses ekstra kostnader med separate innbetalinger i stedet for økte månedlige felleskostnader. Stipulert kostnad er ca. 75 000kr per seksjon. Det er foreslått innbetaling over 3 bolker (feb, mai, aug 2026). Arbeidet er planlagt utført høst 2026."

Kjøper må legge til grunn at det kan forekomme avvik i endelig beløp og at oppgitt beløp er stipulert. Endelig tilbud er ikke bekreftet. Det kan også forekomme endringer i foreslått innbetalingsmånader. Innbetalinger som ustedets før overtagelse tilfaller og dekkes av selger. Innbetalinger som utstedes etter overtagelse, tilfaller kjøper.

Forretningsfører: Kristian Kristiansen

Sameiets forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP3822940.41

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

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet

datert 09.04.2025 viser et driftsresultat på kr. 54 243,- for 2023 og kr. 3 615,- for 2024. Det er budsjettet et driftsresultat på kr. 45 908,- for 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet praktiserer dugnader. Det følger av vedlagt årsberetning 2024-25 at dette både ble gjennomført på våren og høsten.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. I tillegg er det peis og kakkellovn i boligen.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 10 200 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23.

september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Flate: områdeavgrensning for indre Oslo

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. S2255 og veigrunn i tunell, jf. 1732.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 3 treff vedr. lokalitet og 3 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag.

Pågående plansaker på tomten:

- Saksnummer 202108843. Det er innført midlertidig forbud mot tiltak på tomten

- Saksnummer 202114191: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.

For mer informasjon: <https://>

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025513900&fileid=11747026

Pågående plansaker i nærområde:

- Det er ingen pågående plansaker i nærområde per nå.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202507278: Elisenbergveien 28 - åpning i bærevegg og utskifting av sluk - H0102. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507019: Odins gate 19B - utskifting av vinduer. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507604: Odins gate 9 B - reparasjon av etasjeskille etter brann. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202510746: Frederik Stangs gate 46 D - oppføring av balkong. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202508140: Frognerveien 35 - loftsutbygging. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202509964: Løvenskiolds gate 7 - oppføring av ni balkonger. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507931: Elisenbergveien 37 B - ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter. Status: Under behandling.*

* Prosjektet Frogner Sentral er under planlegging i 2025.

Salgsstart er planlagt i Q2 2026, med forventet byggestart i Q4 2026. Prosjektet har planlagt ferdigstillelse og overtakelse i Q2 2028. Prosjektet omfatter antatt 19 leiligheter med varierende størrelse, fordelt på 1–3 soverom. Bygget vil fremstå med et helhetlig og gjennomarbeidet uttrykk, der opprinnelige arkitektoniske kvaliteter ivaretas og kombineres med moderne løsninger. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette prosjektet, da det ligger vis-a-vis Elisenbergveien 32..

Tinglyste heftelser

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

301/212/264/5:

14.01.1893 - Dokumentnr: 900324 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:264

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1975 - Dokumentnr: 512348 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2025 - Dokumentnr: 1497912 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No1 AS

Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

24.06.1975 - Dokumentnr: 512348 - Seksjonering

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Opprettet seksjoner: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 0/1		eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.	
11.12.1978 - Dokumentnr: 521375 - Resek/tilleggssek Nye seksjoner: Snr: 9 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 Snr: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER		Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.	
11.12.1978 - Dokumentnr: 521375 - Resek/tilleggssek Nye seksjoner: Snr: 9 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 Snr: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER		Foto. Joakim Karlsen.	
11.12.1978 - Dokumentnr: 521375 - Resek/tilleggsdel Endret seksjon: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000		Kontrakts-grunnlag Overtakelse Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.	
11.12.1978 - Dokumentnr: 521375 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel Endret seksjon: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/1000		Forsikring Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Lovanvendelse Regelverk og generelle opplysninger Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Om informasjonsgrunnlaget Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.	
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.		Slitasje og bruk Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må	

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan

dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 75 005,92

Tilrettelegging: kr 8 000

Visninger/overtagelser: kr 3 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 29 970,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 165 525,92

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

15.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som

er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

ELISENBERGVEIEN 32

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250072

Selger 1 navn

Iselin Aartun

Selger 2 navn

Erik Laumb Bungard

Gateadresse

Elisenbergveien 32

Poststed

OSLO

Postnr

0265

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år8

Antall måneder5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapIf

Polise/avtalenr.SP3822940.4.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IA, ELB

1

Document reference: 01250072

- 2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseLagt ny silikon rundt badekar

Arbeid utført avAsker byggtjenester AS
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?☒ Nei ☐ Ja
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?☒ Nei ☐ Ja
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei
- 5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?☒ Nei ☐ Ja
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei ☐ Ja
- 7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseSameiet har nylig installert ny pipevifte på taket for bedre trekk.
- 8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseNoen skjevheter i gulv
- 9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei ☐ Ja
- 11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseLagt nye stikkontakter, byttet trafo til downlights, byttet dimmere til lamper.

Arbeid utført avElektriker Gruppen.
- 11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?☐ Nei ☒ Ja
- 12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?☒ Nei ☐ Ja
- 13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?☒ Nei ☐ Ja
- 14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?☒ Nei ☐ Ja
- 15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IA, ELB

2

Document reference: 01250072

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak på bygård i regi av sameiet, utbedring av fasade mot gaten

Arbeid utført av

Malercompagniet Oslo AS, Malemester Petter Brodahl

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loftet er bygget ut til leiligheter. Areal tidligere brukt til baktrapp er innlemmet i alle leiligheter.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble gjort før vi flyttet inn for mange år siden, vi kjenner ikke detaljene.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er kjent med at det er en pågående prosess knyttet til å omgjøre Elisenbergveien 37B til boliger.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje oppsto fra seksjonen over vår leilighet vinteren 2020 på grunn av en defekt eldre varmtvannsbereder hos nabo. Dette påvirket gangen i leiligheten vår. Tiltak og reparasjoner ble dekket av sameiets forsikring. Arbeidene ble utført av Polygon AS på vegne av Gjensidige. Etterkontroll utført, ingen tegn til fukt. Foretatt en fuktmåling i tak i spisestue i 2025, ingen tegn til fukt.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt å utbedre vannrør ut mot gaten i 2026. I forbindelse med dette arbeidet vil det sannsynligvis påløpe ekstra kostnader for alle seksjoner. Vanligvis løses ekstra kostnader med separate innbetalinger i stedet for økte månedlige felleskostnader. Stipulert kostnad er ca. 75 000kr per seksjon. Det er foreslått innbetaling over 3 bolker (feb, mai, aug 2026). Arbeidet er planlagt utført høst 2026.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: IA, ELB

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iselin Aartun	2c66e8672f81878413e92e12e9d72db6738c2d7f	15.12.2025 20:48:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Laumb Bungard	ac74dd5ff57bd796f7cc997aa95e02852423c16d	15.12.2025 20:44:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250072

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Elisenbergveien 32 - Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

 Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
 Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
 Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min 1.4 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km

Skoler

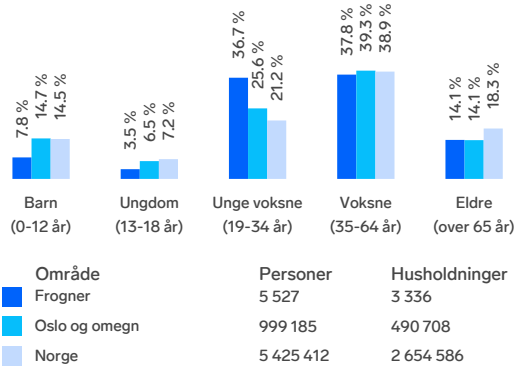
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

 **Naboskapet**
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Ups Pickup Point Frogner Mat	2 min
Joker Elisenberg Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



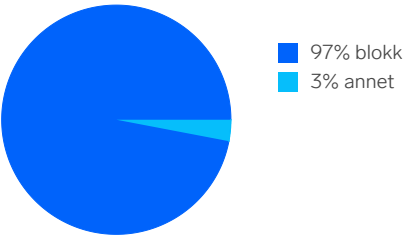
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Uranienborg skole	11 min	
	Aktivitetshall	0.9 km	
	Inkognito terrasse balløkke	11 min	
	Ballspill	0.9 km	
	SATS Solli plass	11 min	
	Artesia Trening	15 min	

Boligmasse



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

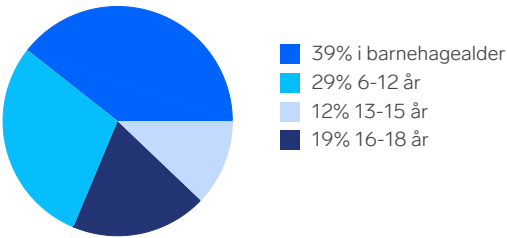
Sitat fra en lokalkjent



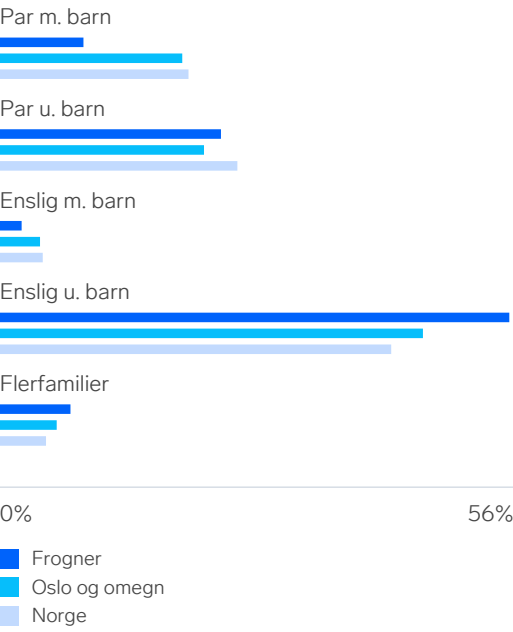
Varer/Tjenester

	Valkyrien	17 min	
	Apotek 1 Frogner	1 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

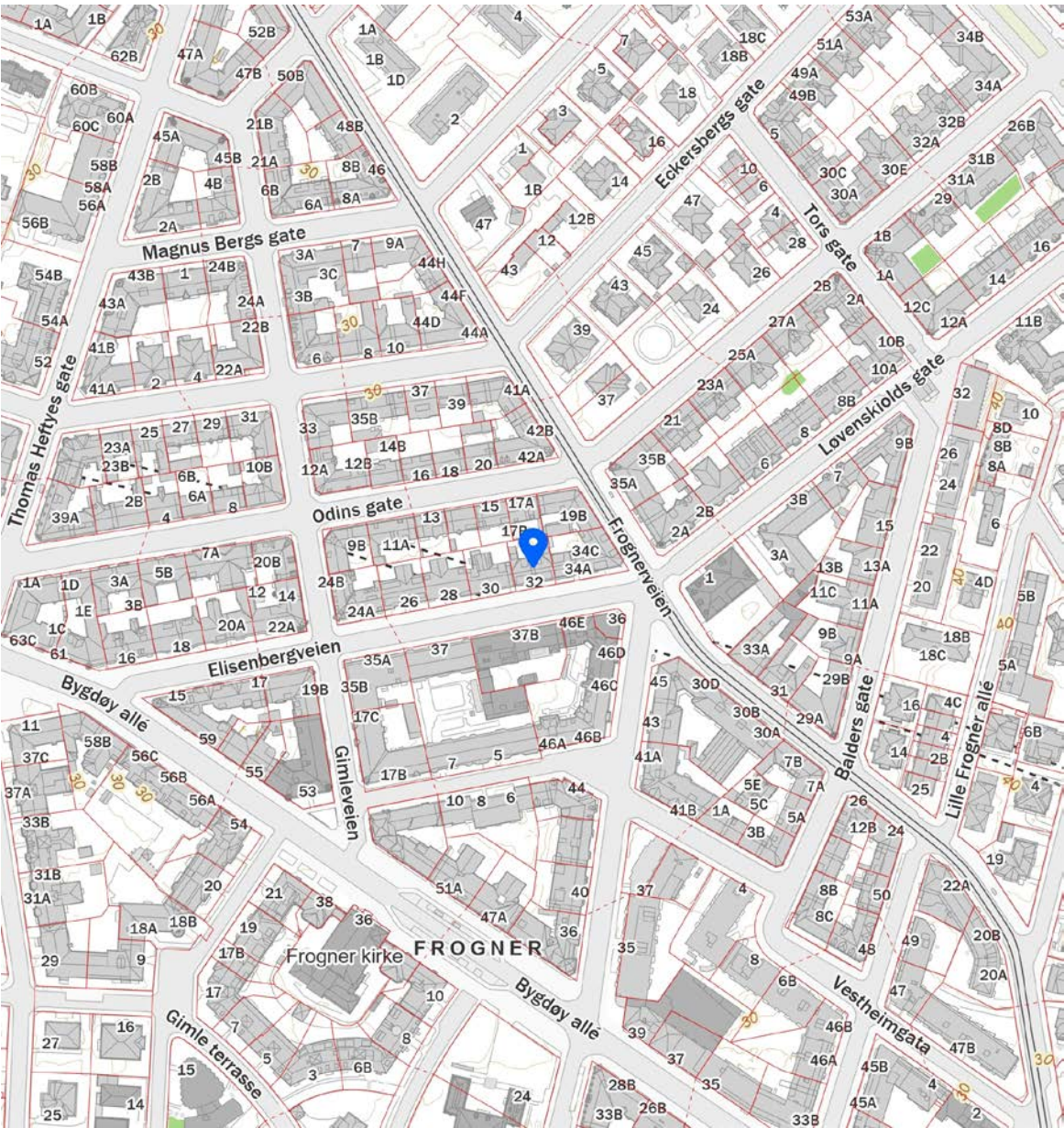
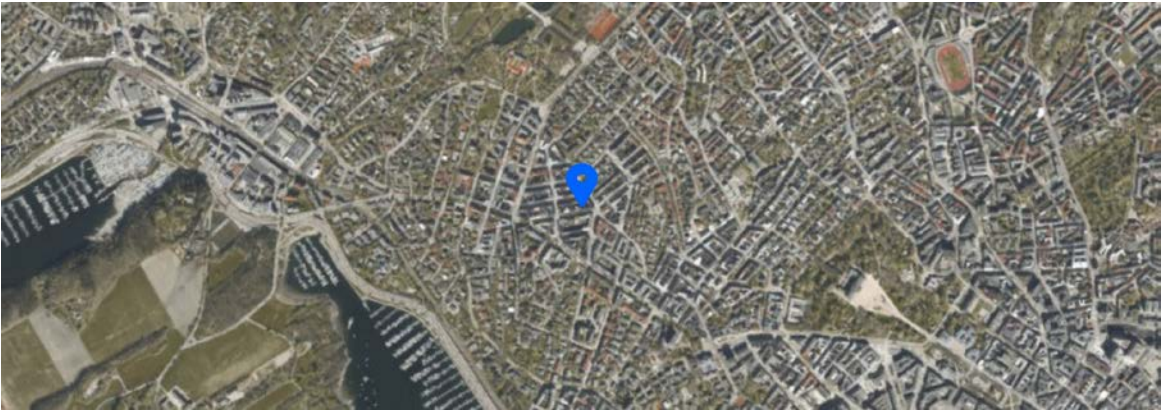


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 fuktsøk.

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 byggeregler

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, anneks, 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, 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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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



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

1 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.

1 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.

1 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

Oppdragsnr.: 22387-1200

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 7 av 21



Tilstandsrapport

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

INNSENDIG

1 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.

1 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.

1 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

Oppdragsnr.: 22387-1200

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 8 av 21



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 inpseksjonsluke eller utvide eksisterende luke.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 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 sisterner.
• 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

1 TG 2 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

1 TG 1 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/frysenskap

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

TG 1 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

TG 1 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.

TG 1 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.

TG 2 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.

TG 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.



TG 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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

- 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

- 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, branntillop 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 varmtvannsbereder, 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 forenklede 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

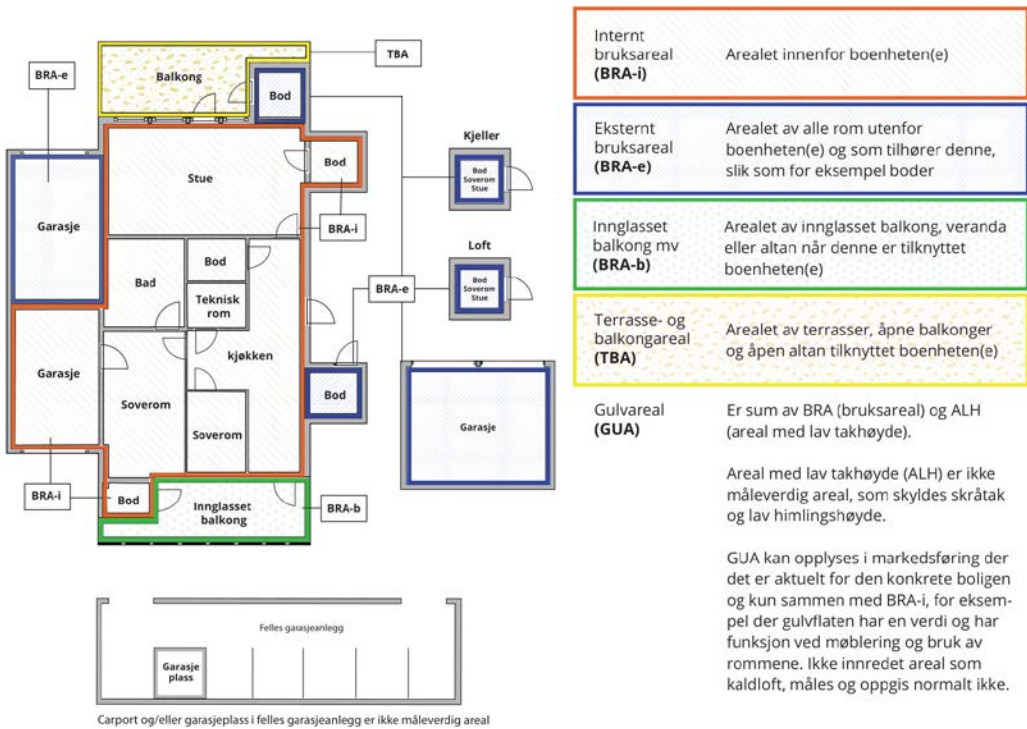
Hva er måleverdig areal?

Areal 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealen 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			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 godkjenning 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?

Kommentar: Se "tilbygg/modernisering".

☒ Ja ☐ Nei

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 m²	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 tjenesteyter.

•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 rekkverkshøyder/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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonspøving 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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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) opplyses sammen 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 estimater 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 for 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.

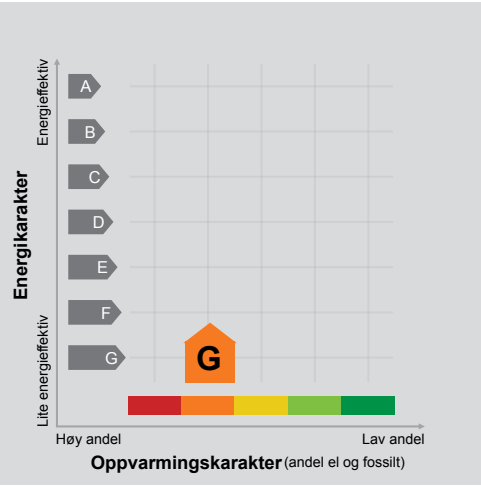
Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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.

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.

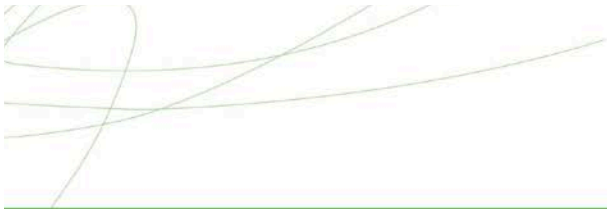
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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 Sm³ 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 innnetemperaturen
- 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.

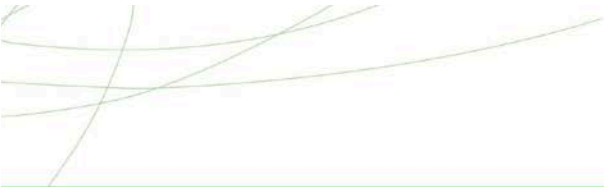
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

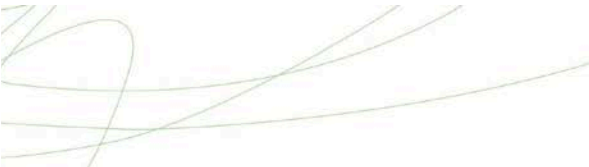
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

På www.enova.no/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 dørblad 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 persienner 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 utskifting 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 / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytttes 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?	☐ 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?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
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? Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3995,-		Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: PER 6 DAGER FELLESKOSTNADER			
Avregnes fellesutg?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?			☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr
Tas det et gebyr for opplysningene?			☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr
Eventuelle andre gebyrer:			Beskrivelse:		Kontonummer for betaling:



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Elisenbergveien 32

Oslo, 11. Dec 2025

Sted, dato

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 10

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 seksjonseiernes 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 godkjenning, 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

BOLIGSAMEIET ELISENBERGVEIEN 32
996 090 566

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
Årsresultat		-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
EIENDELER			
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 EIENDELER		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 tilsvaer 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

- Godkjenning av innkalling og sakliste: *Sameiermøtet godkjente innkallingen og saklisten.*
- Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter: *9 av 10 eierseksjoner var representert. 9 personer deltok.*
- Valg av møteleder: *Styreleder Kristian Kristiansen ble valgt til møteleder.*
- 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:

- Saker fra seksjonseiere:**
 - 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.*
 - 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:*

- Styreleder: *Kristian Kristiansen*
- Styremedlem: *Erik Bungard*
- 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

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

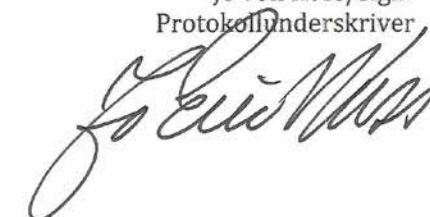
d. Beplantning i verandakassene: *Sameiermøtet henstilte til alle sameierne at det blir tatt hensyn til det overordnede uttrykket som gårdens fasade gir ved valg av blomster i verandakassene ut mot Elisenbergveien.*

Oslo, april 2025

Ann-Helen Lie/sign.
Protokollfører



Jo von Koss/sign.
Protokollunderskriver



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&Nøkkel, Vannlekkasje, EL-Kontroll og utbedring, Porttelefon					
	5) 2023 - Andel beskjæring 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 (sluttfaktura)	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 (sluttfaktura)	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			

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsart
Innr. bad i 3.etg.

Arbeidssted
Elisenbergveien 32

Matr.nr.

82/4286

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

funq. Bygningsinspektør

K.L. Pansen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sameiet Elisenbergveien 32
Elisenbergveien 32

0265 OSLO

(Tidligere mappenr. 950055227)

Dato: 28 AUG. 2000

Deres ref:

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

Arkivkode:

Saksbeh: Leif O. Solheim

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

Tiltaksstype: 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

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: 6903.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org nr.: 071 040 823

1. Anmeldelse
2. Tegninger
3. Beregning

Expeditions-Dokument

Et grundmuret Vaaningshus

32 Elisenbergveien

Indleveret 18^{de} Oktober 1892. Antagelses 17^{de} November 1893

Sendes Hn. Opmålingsbureau til erklæring
Christiania den 19. Oktober 1892
Lenn Linsthæ

521
72 B

Til at bemærke.

d. u. v.

Theodor Gallus.

Sendes den andre Samfundskommisssion. Anmeldelsen
indstilles til Approbation under forudsætning af at
Porkkunsaaftningen C ikke bliver under 1. m. bred.

Christiania den 20. Oktober 1892
Lenn Linsthæ

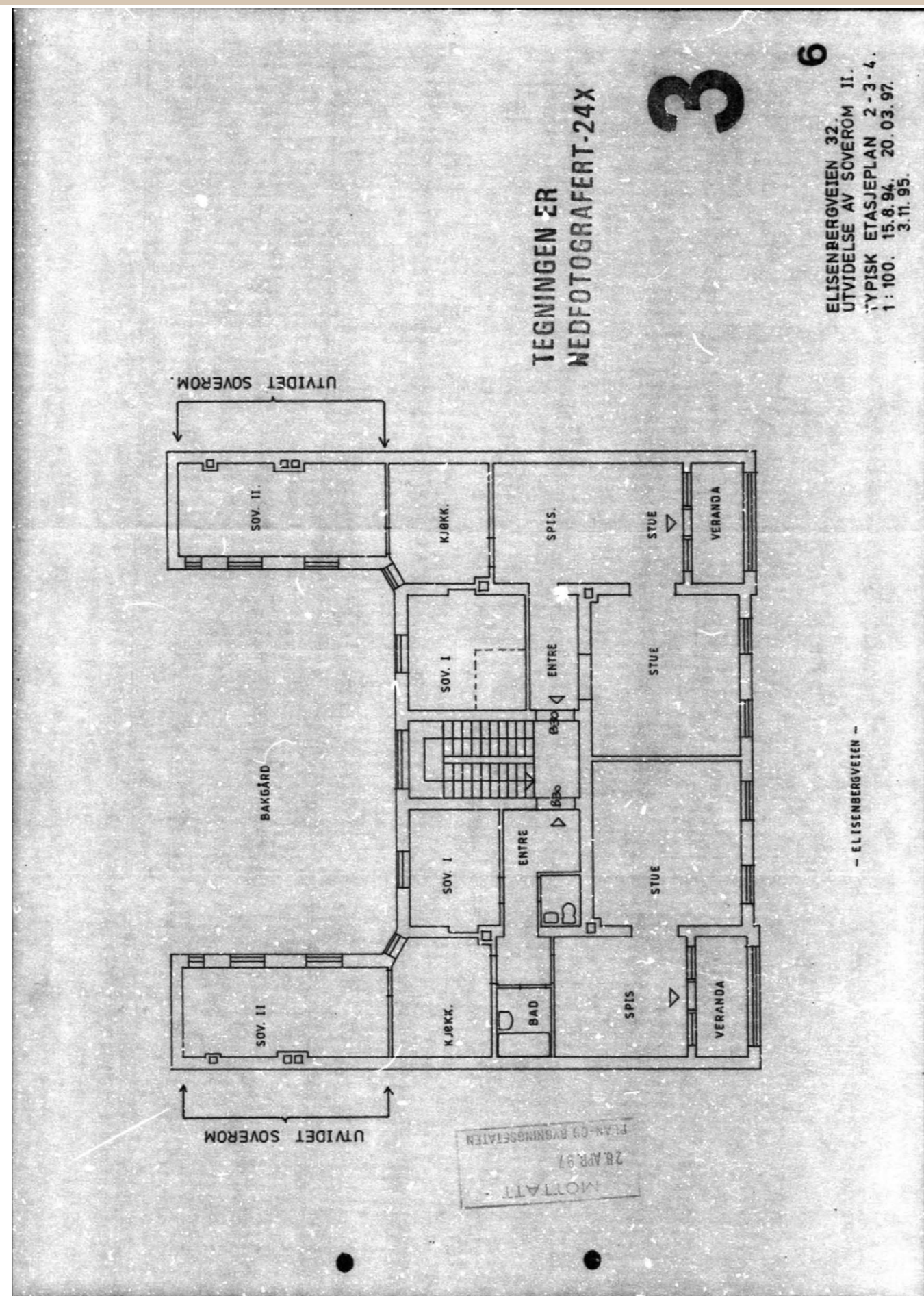
Til at bemærke.

Christiania d. 21^{de} Oktober 1892.

Lenn Linsthæ

Sendes Hn. Stadsingeniøren til Approbation af den 8. 13,
14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 22^{de} Oktober 1892



12348119 B-✓
avskrift 24/6

Begjæring Gnr.2 1 2 Bnr.2 6 4 3

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 opptrengsrett.

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.

5. Fordelingsliste:

Seksjon Nr.	Leilighets- Nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Antall beboel- sesrom	Bod 1 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.
Fødselsnr. 051020-
Dybwadsgt. 6, Oslo 3.
tlf. kontor: 33 24 75

Lilly Lundgren
sign.
Fødselsnr. 280216-
Dybwadsgt. 6, Oslo 3.
tlf. kontor: 33 24 75

ny side 2

5. Fordelingsliste:

Sek- sjon Nr.	Leilig- het Nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Antall beboel- sesrom	Bod i trappe- hus	Sameie- br�k
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 beg ringen samt
situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

Oslo, den 20. juni 1975.

Arne Hansen
.....

sign.

Arne Hansen

Fødselsnr. 051020- [REDACTED]

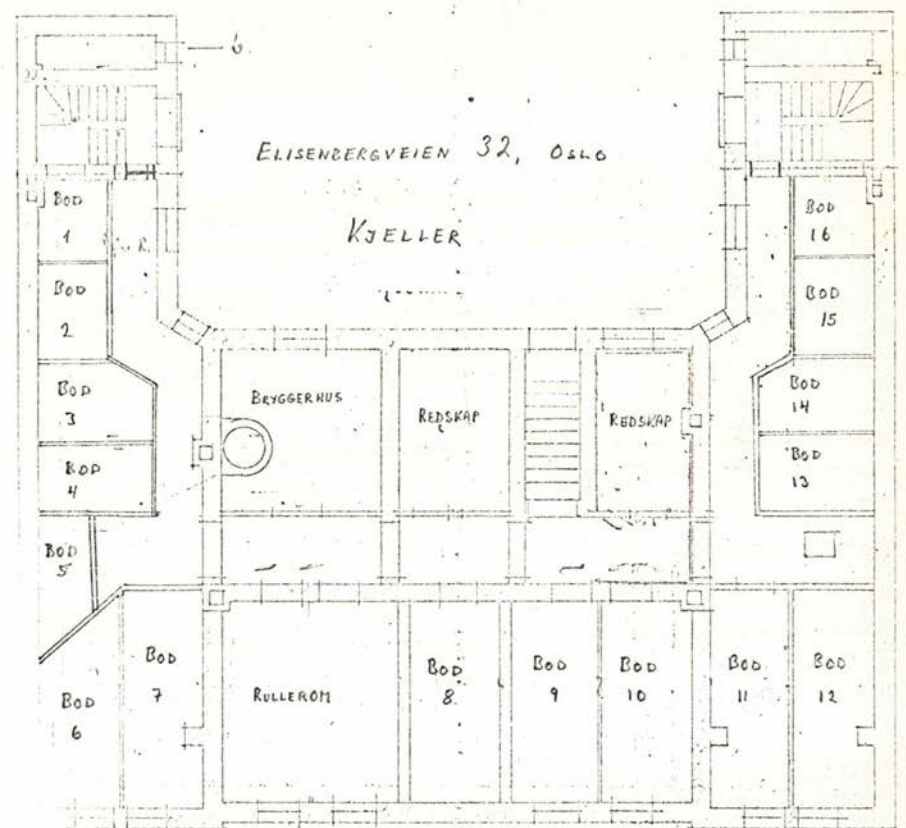
Dyb adsgt. 6, Oslo.3.
tlf. kontor: 33 24 75

Lilly Lundgren
.....

sign.

Lilly Lundgren

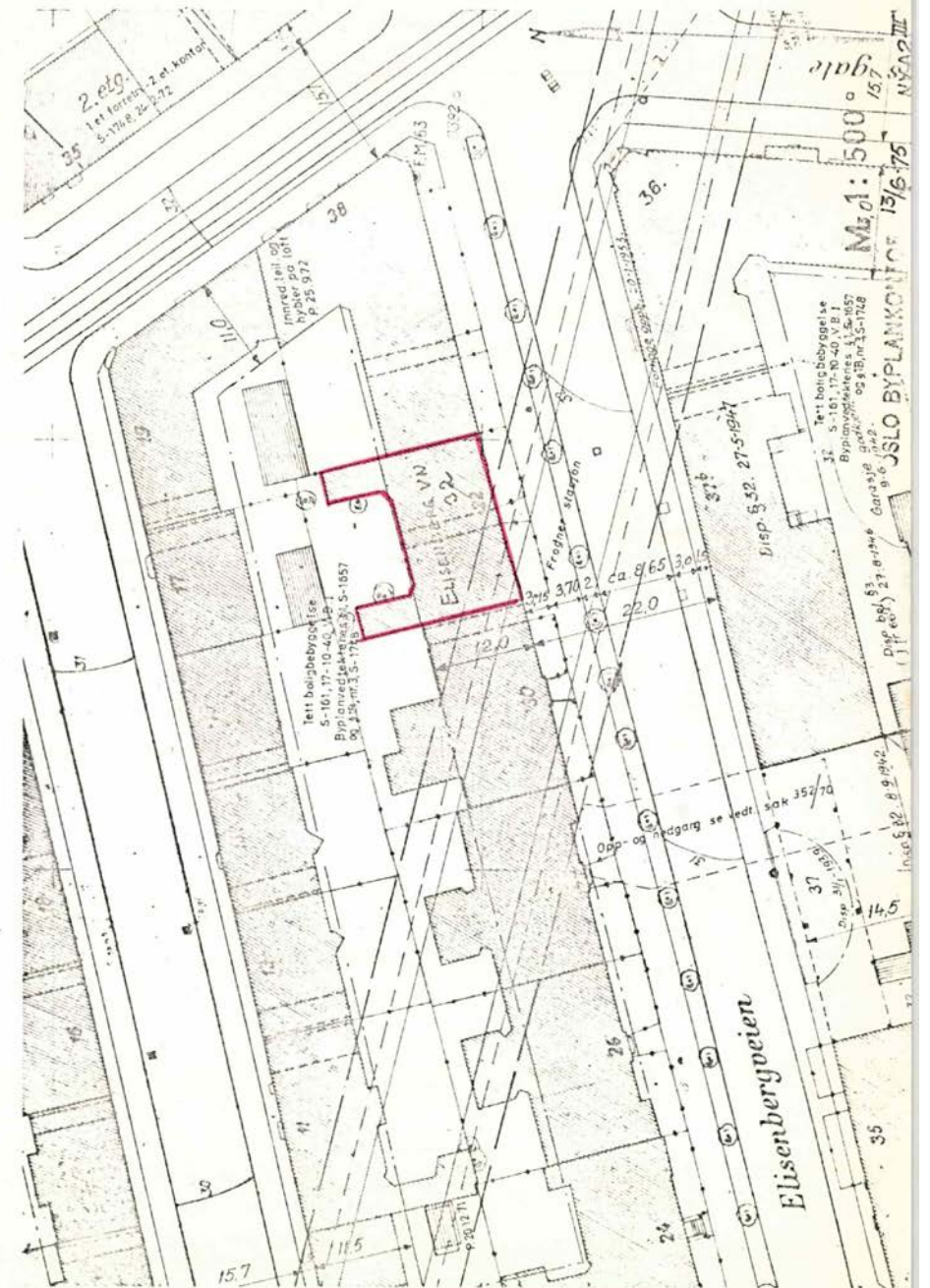
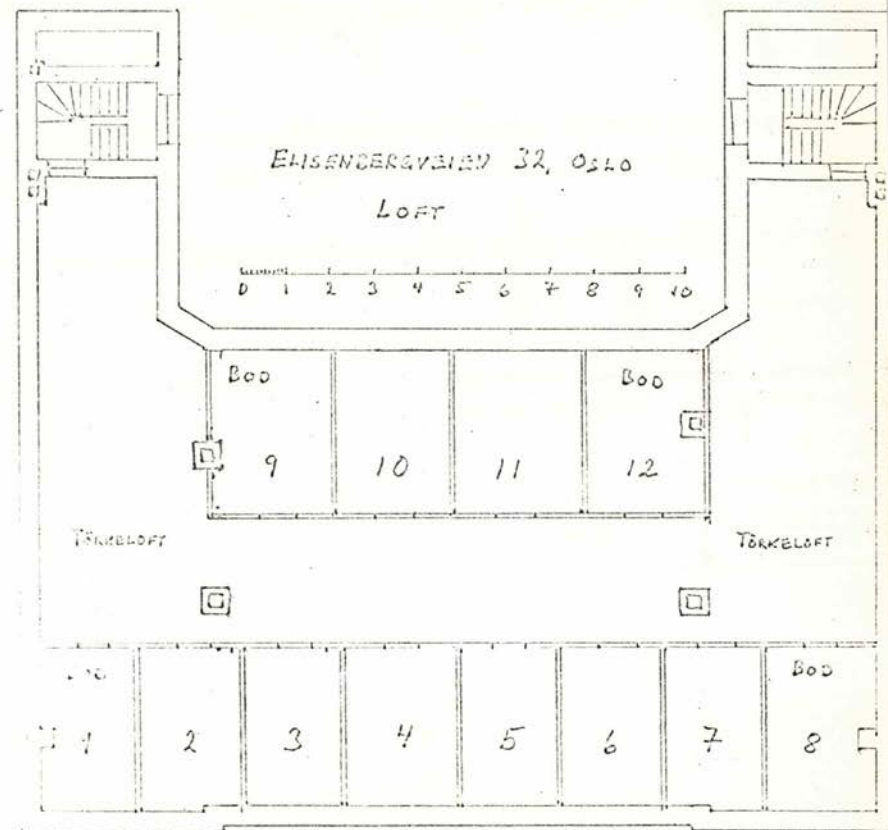
Fødselsnr. 280216- [REDACTED]

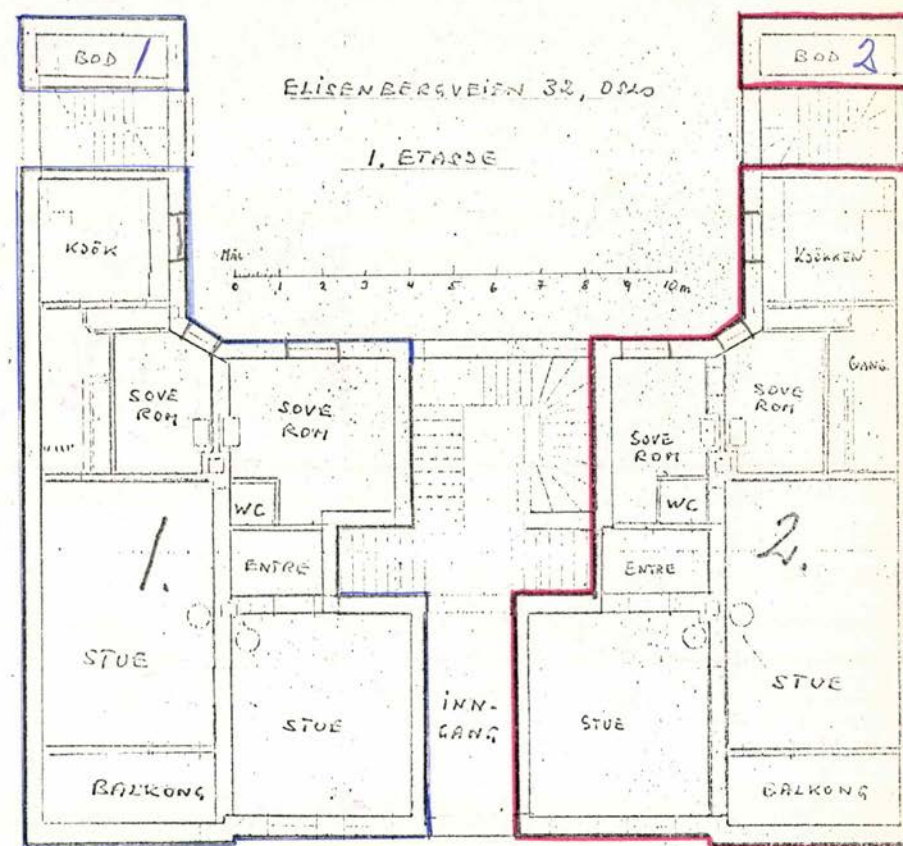


Oslo, 20 JUNI 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



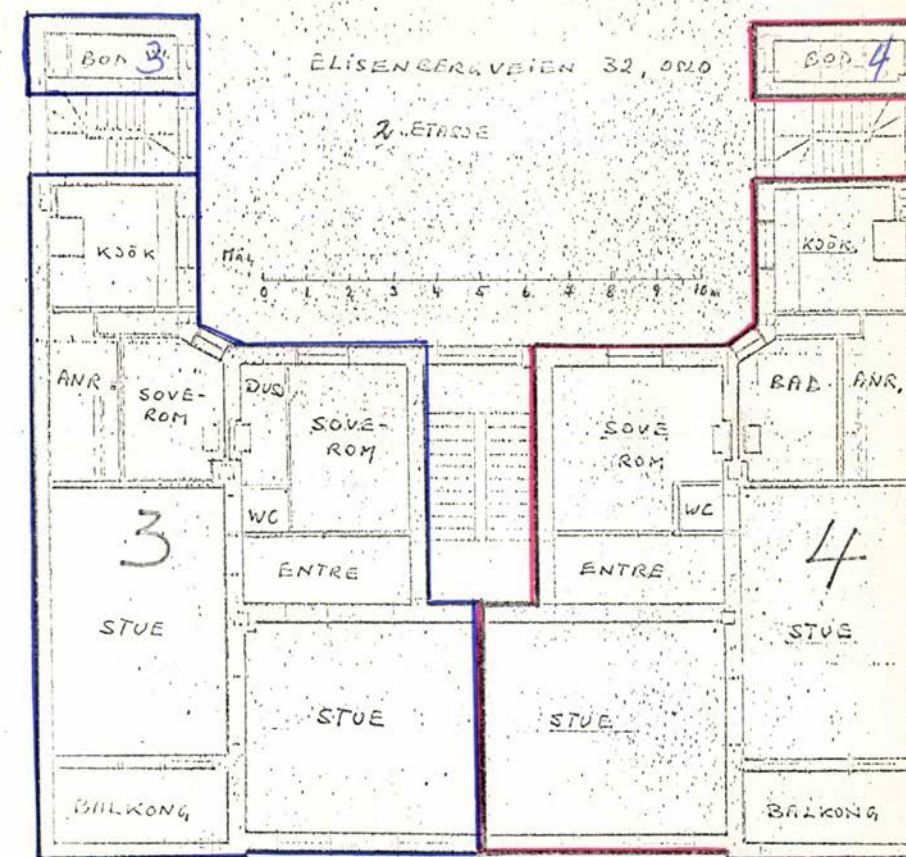


— = LEILIGHET NR 1 = 118,7 M²
— = LEILIGHET NR 2 = 114,3 M²

OSLO, 20. JUNI 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN

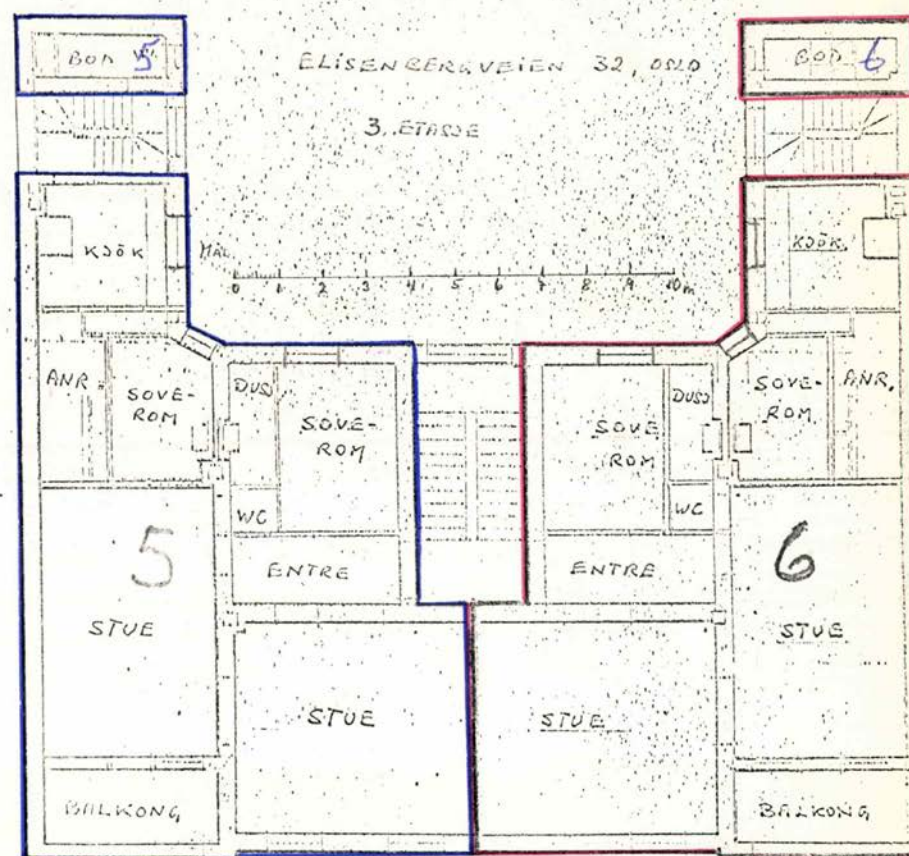


— = LEILIGHET NR 3 = 129,3 M²
— = LEILIGHET NR 4 = 129,3 M²

OSLO, 20. JUNI, 1975

Arne Hansen
ARNE HANSEN

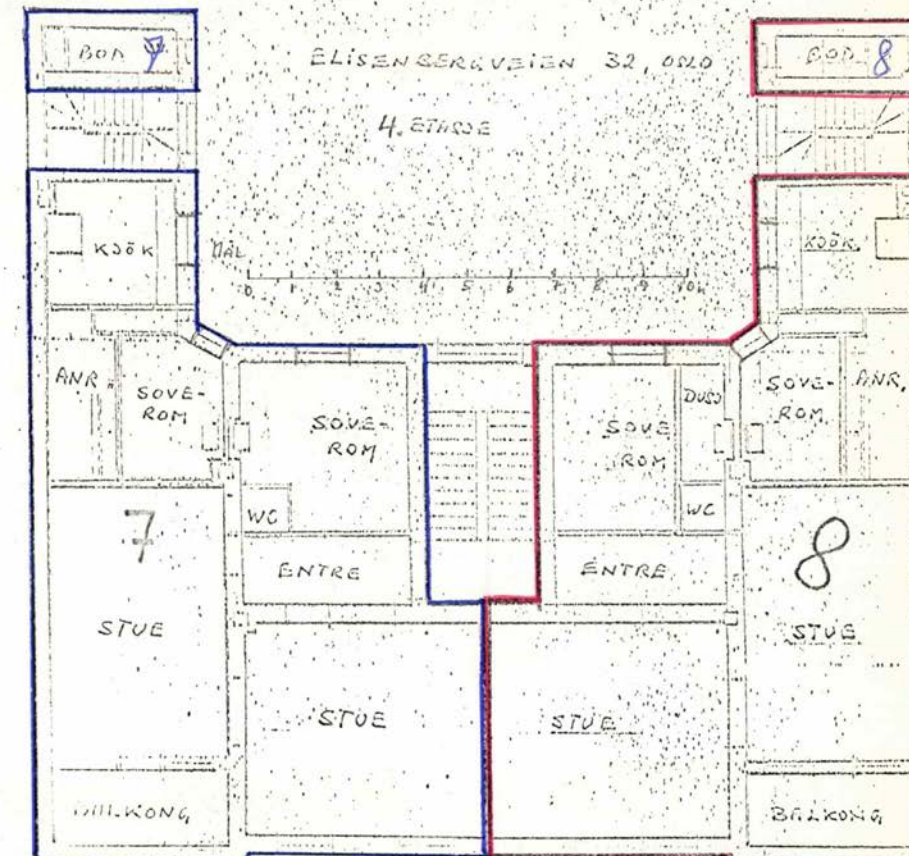
Lilly Lundgren
LILLY LUNDGREN



— = LEILIGHET NR. 5 = 129,3 M²
— = LEILIGHET NR. 6 = 129,3 M²

OSLO, 20. JUNI, 1975
Arne Hansen
Lilly Lundgren

MÅL 1:100

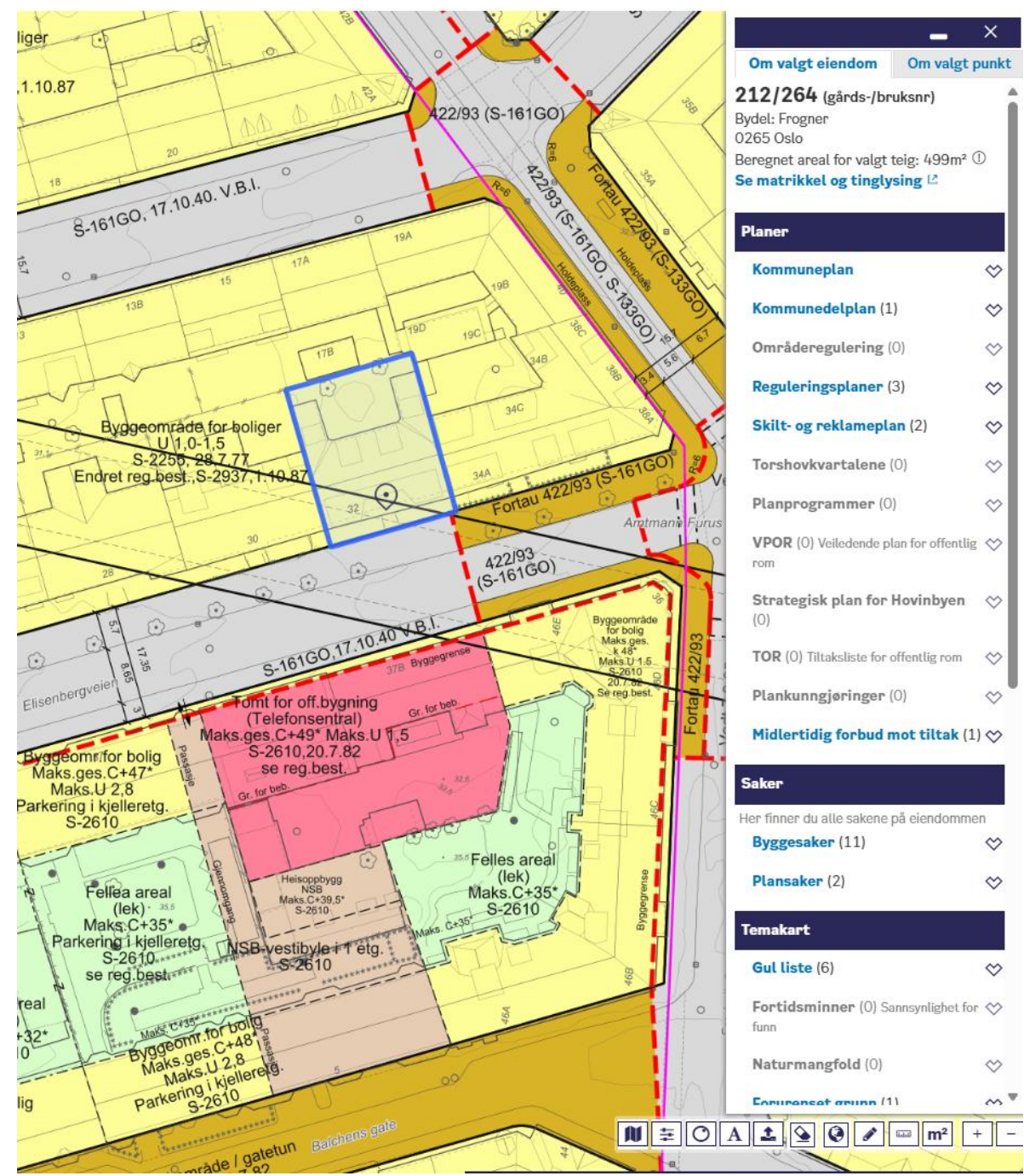


— = LEILIGHET NR. 7 = 129,3 M²
— = LEILIGHET NR. 8 = 129,3 M²

OSLO, 20. JUNI, 1975
Arne Hansen
Lilly Lundgren

MÅL 1:100

Plankart



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

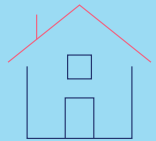
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING