PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Godkjente bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Prestlia 13, 1273 OSLO
OSLO kommune
gnr. 176, bnr. 411

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2221 **Referansenummer:** CZ1908

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

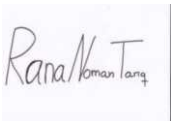
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over tre etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering i 2024 og 2025. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

1. etasje:
Vegg ved gang tatt ned, (etter vindfang). Åpen løsning inn til stuen nå.
Nytt laminat gulv i hele stuen.
Nymalt vegger, tak og vinduskarmer.
Kjøkken, hevet platå ved komfyren da kjøkkenbenken. Originalt gulv under.
Kjøkkenbenk endret fra L til U formet.
Spilevegger satt opp ved trappene for å hindre TV støy fra å gå opp/ned.
Byttet servant på badet og satt inn håndhold bidet (2023)
Plissegardiner i hele etg.
Ny vegg med skyvedør mellom kjøkken og stue.
Elektronisk dørlås på hoveddør.

Loft:
Nytt gulv(laminat).
Malt i samme farger som 1 etg.
Plater i taket festet ordentlig.
Dør og vegg til loftstue flyttet.
Fjernet kott på begge sider.
El anlegg – byttet stikk og kabler.
Plissegardiner.

Trapper:
Lagt laminat (samme som i 1 etg og loft)
Malt rekkverk og vegger.

Underetasje:
Slipt døren til badet.

Garasje:
Forsterket gulvet i hems med plater.

Ifølge opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave:

2022
Byttet kledning på nedre del av veggen mot sør. Byttet dør på samme vegg.
Bygget tak over øvre del av terrasse på sørsiden, samt utbedring av levegg mot nabo.
Skiftet nedre del av møne mot sør.
Byttet takvindu på loftet og vindu mot sør.
Arbeidet er utført av Oslo Bygg.
Malt sørveggen og mot vest.
Byttet baderomsinnredning og røropplegget knyttet til dette.
Arbeidet er utført av Bad og Flis Concept Store.

2020
Skiftet kledning på nordvegg hus og garasje, samt vindu og deler av takstein på vegg og møne.
Arbeidet er utført av forsikringsselskapet.

2018
Skiftet ytterdør. Ny dør med sikkerhetslås montert.
Arbeidet er utført av forsikringsselskapet.

2017
Skiftet ut toaletter på to bad.
Arbeidet er utført av Nore VVS.
2016 Reparasjon av kjøkkenvifte.
Arbeidet er utført av Abildsø Elektriske.
Bygget terrasse nede mot vest, leggvegg mot sør og utvidet terrasse mot vest oppe.
Arbeidet er utført av Dal-Ban Vaktmester og vedlikehold.

2014
Bygget lagringsloft på garasje.
Kuttet trær mot vest for å få bedre utsikt og solforhold.
Byttet terrassegulv på nedre plan mot sør.
Monterte vedovn i stue.
Skiftet duk på to vindusmarkiser og monterte ny elektrisk terrassemarkise på terrasse oppe.
Montert elbil hurtiglader i garasjen.

2012
Fikk satt inn dobbel elektrisk garasjeport fra Raynor.
Malt huset hvit.

2011
La herregårdsstein (belegningsstein) foran inngangsparti.

2010
Forrige eier fikk skiftet kledning på vegg mot sør over terrassen.

2005
Nytt kjøkken fra Kvik, fliser på vegg og gulv på kjøkken.
Flis på flis på gulv og bygget dusjnisje på begge bad.
Nytt parkettgulv i underetasjen og andre etasje.
Nye fliser i entre.
Det ble installert varmekabler på gulvet i gang i underetasjen, under flisene på kjøkkenet og i entreen.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur utført med EW-elementer (betongplate med innstøpte trestendere). Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer, takvindu, balkongdører og entredør med isolerglass, karm og ramme i tre. Terrasse på ca. 58 kvm med adkomst fra stue, orientert mot vest og sør. Terrasse på ca. 78 kvm med adkomst fra bod, orientert mot vest Forstøtningsmur i betong er plassert på tomtens utside mot vest.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige terreng trapper i tre og stein. Boligens utvendige arealer er opparbeidet med gressplen, beplantning, steinbelagte flater og asfalterte arealer. Eiendommen har både skrånende og flate terrengpartier rundt bygningsmassen. Dobbel garasje med gulvareal på ca. 34 kvm, samt lagringshems på ca. 18 kvm. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av belegg, fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater, panel og plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusjvegg i glassbyggerstein, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i rustfri stål.

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant og speil. Sluk i rustfri stål.

Vaskerom: Gulvflatene består av belegg. Vegg- og takflatene bestå av malte plater. Utslagsvask og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Kvik med glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Mekanisk avtrekksanlegg. Spalteventiler i vinduene. Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg er plassert i bod/teknisk rom. Boligen er oppvarmet med peisovn i 1. etasje, termostatstyrte radiatorer tilknyttet fjernvarme samt varmekabler. Vippebrytere i sikringsskap plassert i vindfang. Det er montert røykvarslere, og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Meklenborg huseierforening. Huseierforeningen er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Foreningens formål er å vedlikeholde og forvalte felles eiendom og interesser. Huseierforeningens eiendom består av fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art som faller utenfor den enkelte huseiers eiendom og som overtas av foreningen. Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesinnretninger, samt felles forsikringer og kommunale avgifter. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

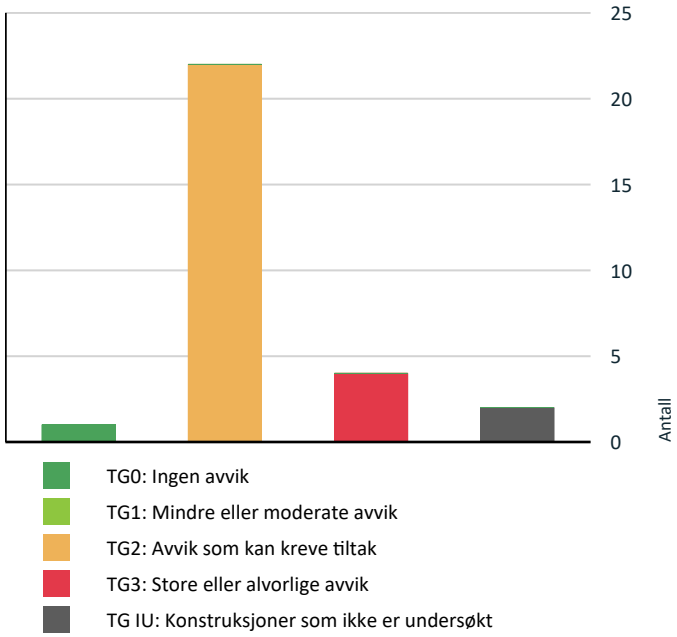
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger endringer i boligens planløsning og fasade sammenlignet med de godkjente og innsendte tegningene hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

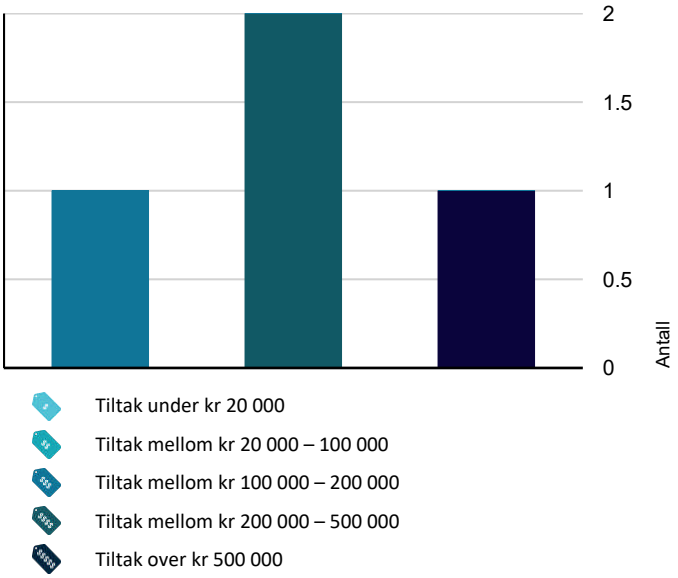
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral og vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå, terrasse og takvindu.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Værslitt takstein fra byggeperioden med mose. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, terrasse og takvindu, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Fjerning av mose og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Værslitte renner, beslag og nedløp med avflassing. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot bygningen. Vindskiene viser tydelige sprekker og med svertesopp, og det kan ikke utelukkes at deler av treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstanden bør følges opp gjennom regelmessig kontroll. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil utskifting av beslag, renner, vindskier og nedløp være nødvendig, men det er ikke mulig å angi et konkret tidspunkt for når dette bør gjennomføres. Utskiftning av renner, beslag, nedløp og vindskier anses som påregnelig. Nedløpsrørene bør føres bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastning. Montering av snøfangere anbefales. Lokale utbedringer og ordinært vedlikehold vurderes som påregnelige tiltak for denne bygningsdelen.

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Betongsåle. Grunnmur utført med EW-elementer (betongplate med innstøpte trestendere). Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Eldre kledning med svertesopp, oppsprukne og vridde kledningsbord, samt manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råteskader på kledningsbord som ikke var synlige på befaringstidspunktet. Grunnmuren fremstår værslitt, med malingsavflassing og løs puss på enkelte felt. Grunnmur er oppført med EW-elementer, en kjent risikokonstruksjon med trestendere innstøpt i betongplate. Sålen har svært begrenset synlighet, og vurderingen av denne bygningsdelen er derfor alltid forbundet med usikkerhet.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. EW-elementer regnes som en risikokonstruksjon fordi trestenderne kan få fuktskader ved mangelfull drenering, tetting eller fuktsikring. Slike skader kan svekke bæreevnen og medføre kostbare utbedringer. Svertesopp er en overflatemuggsopp som ikke nødvendigvis bryter ned treverket direkte, men som kan tilrettelegge for råteskader og redusere malingens beskyttende effekt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes, og grunnmuren må pusses og males, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' og 'Rom under terreng'

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Eier opplyser at de ikke er kjent med forekomst av gnagere i boligen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på overflater i bod, i begrenset omfang. Målinger med fuktindikator viste ingen unormale verdier på befaringsdagen. Det kan ikke fastslås om forholdet er pågående eller av eldre dato, men det vurderes som mest sannsynlig å være en eldre problemstilling. Undertegnede kan ikke utelukke forekomst av skjulte skader. Mye ting inne i bod på loftet noe som medførte begrensninger for undertegnede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Enkelte av vinduene er skiftet ut i senere tid. Entredør med isolerglass av nyere dato. Takvindu av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Enkelte vinduer og dører er trege i bruk. Tetningslistene fremstår harde og lite fleksible. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet, da vinduene og dørene ikke var rengjort. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdørene er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og balkongdørene fra byggeperioden skiftes ut. Det er vanskelig å fastslå når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Justeringer vurderes som påregnelige for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 3 Terrasser og utvendige forhold

Terrasse på ca. 78 kvm med adkomst fra bod, orientert mot vest. Terrasse på ca. 58 kvm med adkomst fra stue, orientert mot vest og sør. Forstøtningsmur i betong er plassert på tomtens utside mot vest. Utvendige terreng trapper i tre og stein. Boligens utvendige arealer er opparbeidet med gressplen,

beplantning, steinbelagte flater og asfalterte arealer. Eiendommen har både skrånende og flate terrengpartier rundt bygningsmassen. Dobbel garasje med gulvareal på ca. 34 kvm, samt lagringshems på ca. 18 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Terrassene har oppsprukne og vridde terrassebord, værslitt trepanel og stolper, samt enkelte felt med råte, svikt og svertesopp. Plasttaket har registrert skade. Forstøtningsmuren fremstår værslitt, med større sprekkdannelser og skjevheter. Rekkverket i de utvendige terrengtrappene er for lavt i forhold til dagens krav. Terrengtrapper i stein mangler rekkverk. Asfaltdekket har sprekker, i tillegg er det registrert lokale områder med vannansamling på tomten. Tomten er skrånende, og det ble registrert enkelte områder hvor terrenget faller inn mot grunnmuren. Garasjen fra byggeperioden har værslitte overflater og innvendige flater med bruksslitasje, fuktskjolder og svertesopp. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord, takstein med mose, beslag med avflassing, samt fuktskjolder, synlig armering og riss- og sprekkdannelser i betongkonstruksjonen. Garasjeporten har synlige bulker.

Tilstandsgrad 3 er angitt blant annet grunnet manglende rekkverk på trapper, forstøtningsmurer med større sprekkdannelser og skjevheter, samt terrasser med svikt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige. Rekkverk eller annen nødvendig sikring på trapper som mangler må etableres. Terrenget rundt grunnmuren bør planeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det anbefales fall 1:50, helst 1:20, minimum 3 meter ut fra grunnmuren. Eksponert armering må tildekkes. Råteskadet trevirke må skiftes ut. Forstøtningsmuren må utbedres eller rives og bygges opp på nytt. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av belegg, fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater, panel og plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Boder har ubehandlede overflater. Dekke i bod med rissdannelser. Enkelte takplater har heng. Det er knirk i enkelte gulvflater. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.
Loft:
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
1. etasje:
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 M.
Underetasje:
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i soverom til venstre gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom til venstre over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom til høyre gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom til høyre over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Kjøkkenet har synlig nivåforskjell på gulvet, hvor deler av gulvet er hevet i forhold til resten av etasjen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeperioden. Peisovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Peisovnen har sotansamlinger. Pipehatten er værslitt, med misfarging og malingsavflassing. Det ble registrert fuktskjolder og rennemerker under sotluken i underetasjen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.
Ifølge opplysninger hentet fra egenerklæringsskjema refereres følgende: "Pipe mangler taklokk. Når det regner mye kan det noen ganger komme litt vann som renner ned i pipen og ut gjennom luke."

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tidspunktet for piperehabilitering nærmer seg. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt fra bod i underetasjen. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist, men ifølge opplysninger lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune er det gitt opplysninger om type grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utforede yttervegger i underetasjen. Utforede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Grunnmur er oppført med EW-elementer, en kjent risikokonstruksjon med trestendere innstøpt i betongplate. Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

EW-elementer regnes som en risikokonstruksjon fordi trestenderne kan få fuktskader ved mangelfull drenering, tetting eller fuktsikring. Slike skader kan svekke bæreevnen og medføre kostbare utbedringer. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering', 'Terrasser og utvendige forhold' og 'Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter'



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp fra byggeperioden med bruksslitasje og knirk.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal bruksslitasje. Enkelte av dørene har nedsatt funksjon og fremstår som trege i bruk.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Enkelte av dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant og speil. Sluk i rustfri stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad fra byggeperioden med begrenset teknisk gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det er registrert svakt fall/motfall mot sluk og bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, samt sprekkdannelser i to veggfliser. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i trolig betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusjvegg i glassbyggerstein, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i rustfri stål.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad fra byggeperioden med begrenset teknisk gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det er registrert svakt fall/motfall mot sluk og bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, samt sprekkdannelser i en veggflis. Silikonfuger med svertesopp. Bad uten avtrekk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i trolig betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulvflatene består av belegg. Vegg- og takflatene bestå av malte plater. Utslagsvask og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre vaskerom fra byggeperioden med begrenset gjenværende teknisk levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Det er ikke membran på veggflatene i våtsonen. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra bod. Ved hulltaking i ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i våtromsvegger. Og det ble også registrert misfarging inne i denne veggen. Ved målinger ble ingen unormale verdier påvist på befaringsdagen, men målingene må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering fremstår som påregnelig. For å få tilstrekkelig oversikt anbefales det å etablere en større åpning og gjennomføre videre undersøkelser som krever mer omfattende inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Kvik med glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning som vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med bruksslitasje og enkelte sår. Det opplyses at et lys under overskapet er defekt. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er koblet til byggets avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator med defekt belysning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg. Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre aggregat fra 2005 som plassert i bod på loftet. Soverommet på loftet mangler friskluftstilførsel og har kun vindu som ventilasjonsmulighet. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Ventilasjon i form av veggventil eller vindusventil i soverom på loftet bør etableres.

TG 2 Varmesentral og vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer tilknyttet til fjernvarme. Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg fra byggeperioden som er plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Eldre anlegg med irr. Eldre radiatorer fra byggeperioden. Opprinnelig radiator på soverommet på loftet er demontert.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke spisskompetanse på kontroll av fjernvarmeanlegg. Hafslund Oslo Celsio vurderer og utfører service på anlegget, og eier kan ikke selv foreta endringer eller service. Eier har normalt ansvar for anlegget etter kranene i fjernvarmesentralen. Det opplyses at anlegget og radiatorene fungerer i dag. På grunn av anleggets alder kan det likevel oppstå skader eller lekkasjer på både anlegg og radiatorer. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og tilhørende komponenter. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold vurderes som påregnelig, og radiatorene bør etterses.

TG 2 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.

Vippebrytere i sikringsskap plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. 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?
   Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Vippebrytere i sikringsskap plassert i vindfang.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet. Det ble registrert setningsbolter på eiendommen. Det er uklart hvorfor disse er montert, og det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som beskriver bakgrunn, utførelse eller eventuelle målinger/observasjoner knyttet til setningsforhold.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble registrert synlig fuktsikring på deler av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Undertegnede har følgelig begrenset kunnskap om byggets drenering og fuktsikring, da dokumentasjon på utførelsen ikke ble fremlagt. Det ble registrert enkelte områder med noe motfall på terreng inntil bygningen. Det ble også registrert manglende kantlist/topplist på fuktsikringen
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder, samt de påpekte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Montering av kantlist/topplist på fuktsikringen er påregnelig.
Punktet må sees i sammenheng med 'Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter' og 'Rom under terreng'

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

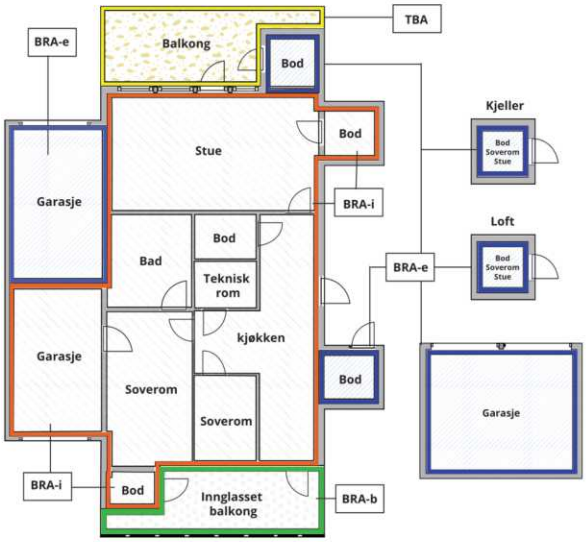
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	44			44		34	78
1. etasje	79			79	58		79
Underetasje	79			79	78		79
Garasje		34		34			34
SUM	**202**	**34**			**136**	**34**	**270**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, loftstue, soverom, bod		
1. etasje	Vindfang, bad, bod, kjøkken, stue m/trapp		
Underetasje	Gang m/trapp, bad, vaskerom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 78 kvm med en takhøyde som varier fra ca. 0,3 - 2,96 M. Takhøyden varierer i 1. etasje og underetasjen varier fra ca. 2,2 - 2,4 M. Dobbel garasje med gulvareal på ca. 34 kvm ved boligens inngangsparti er skjønnsmessig medtatt i arealberegningen da den er en del av bygningskroppen. Lagringshems på ca. 18 kvm i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger endringer i boligens planløsning og fasade sammenlignet med de godkjente og innsendte tegningene hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter datidens byggeskikk og regelverk, som kan avvike fra dagens standarder. De gjeldende kravene er som regel strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.
Rømningsvei: Det anbefales å montere brannstige for å etablere en trygg og hensiktsmessig rømningsvei fra loftsetasjen, i henhold til gjeldende krav til brannsikkerhet.
Dagslysflate: Loftstue og soverom i loftetasjen har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av det enkelte roms

bruksareal.

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)
Enebolig	182	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Asma Butt	Eier
	Rutaba Nadeem Butt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	411		0	391.9 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Prestlia 13

Hjemmelshaver
Butt Asma. Butt Nadeem Iqbal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Bjørndal i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av småhusbebyggelse. Kort avstand til barnehager, skoler i alle trinn, fotballbaner, tennisbane, skøytebane, offentlig kommunikasjon, matbutikk, gatekjøkken, legesenter, kafe, byggevaresenter (Monter Orring) m.m. Nærmeste store kjøpesenter er Senter Syd på Mortensrud med mangeartede forretninger og servicefunksjoner. Noen minutters kjøring til golfbane, ridesenter og friområder/ strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør/ Østmarka og Grønliåsen ligger i området.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Meklenborg huseierforening. Huseierforeningen er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Foreningens formål er å vedlikeholde og forvalte felles eiendom og interesser. Huseierforeningens eiendom består av fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art som faller utenfor den enkelte huseiers eiendom og som overtas av foreningen. Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesinnretninger, samt felles forsikringer og kommunale avgifter. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Byggemåte

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur utført med EW-elementer (betongplate med innstøpte trestendere). Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

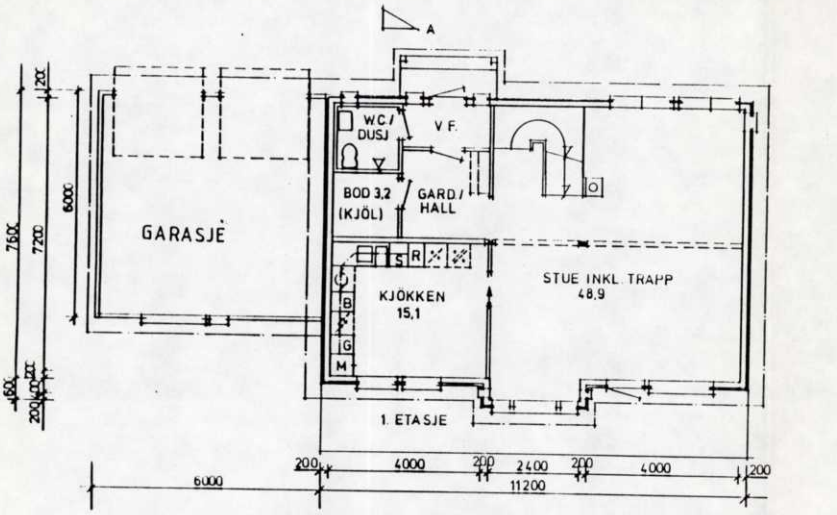
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

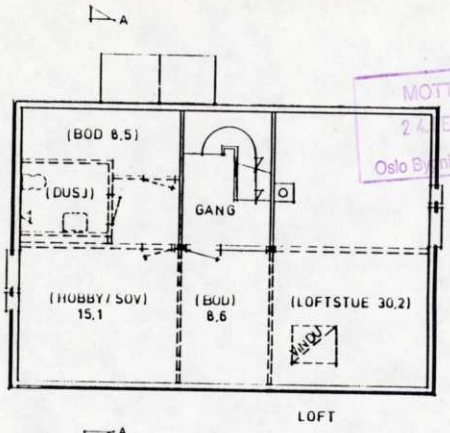
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

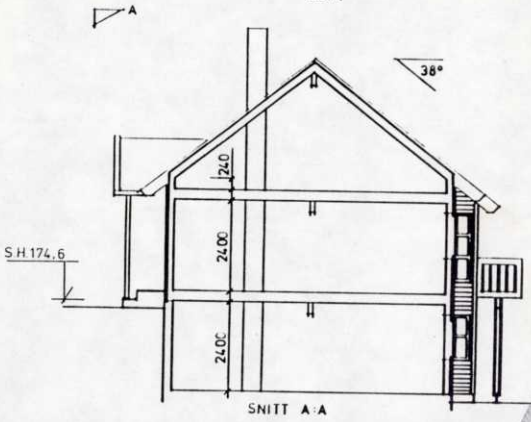
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CZ1908

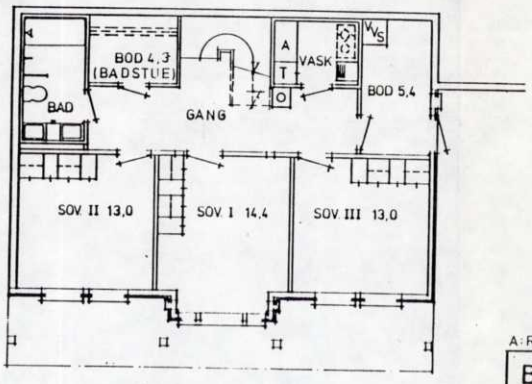
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon









MOTTATT
2 FEB 1989
Oslo Byggingskontroll

A: REV. 870204 J.S

BJÖRNDAL B10 MEKLENBORG
HUSTYPE E8 HUSNR. 45
PLANER OG SNITT

BTA : 259 | M/H 1:100
BRA : 236 | Tegn.: J.S.
BA : 166 | Dato 861028

A/S MOBO

Prosjekt nr.: 1743
Tegn nr.: 1328 A

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251377

Selger 1 navn
Asma Butt

Gateadresse
Prestlia 13

Poststed	Postnr
OSLO	1273

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?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2461438

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251377

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forrige eiers egenerklæringsskjema er det opplyst om sprekk i fliser i begge badene. Dette er ikke utbedret. Avtrekk fungerer ikke på badet nede.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av ny vask på badet oppe, arbeidet utført av egeninnsats med hjelp fra faglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskjold og svartsopp i garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forrige eiers egenerklæringsskjema er det opplyst om følgende:
Pipe mangler taklokk. Når det regner mye kan det noen ganger komme litt vann som renner ned i pipen og ut gjennom luke.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forrige eiers egenerklæringsskjema er det opplyst om følgende:
på tomtens utside mot vest er det satt opp en støttemur for å planere ut tomt. Denne er opp gjennom årene blitt skjev og det er tilkommet sprekker. Denne muren er ikke bærer av terrassen. Den er forankret i fjellet under bakkeplan. Muren er heller ikke på noen måte en støttemur for huset, men ble i sin tid oppført for å planere ut for å anlegge en plen. Graving ned til fjell ble gjort i 2016 i forbindelse med oppføring av terrassen nede. Enkelte konstruksjons skjevheter i bygningsmassen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hver vår kommer det litt sukkermaur på kjøkkenet. De forsvinner ved å holde det rent og legge ut maurboks.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut diverse stikk, bryter og kabling på loft. Byttet ut bryter i stue. Nye kabler og stikk i stue. Gjennomført i 2025/2026

Arbeid utført av: Skansen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251377

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema opplyses det om følgende:
Montert elbillader i garasjen i 2014. Da ble sikringsskapet vurdert som sikkert, men pga økt strømbruk bør noe oppgraderes. Dette har ikke blitt utbedret av oss.

14 Kjenner 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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

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

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

Document reference: 38251377

Tilleggskommentar

- Litt skjevheter i rekkverk og terrasse på øvre plan. - Knekt terrassebord et sted. - Skade på gjennomsiktig plastplate etter storm på terrasse tak, holdes fint nede med hyssing men bør repareres/byttes ut. - Et lys under kjøkkenskap er også defekt. - Det er pliktig medlemskap i Meklenborg huseierforening.

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.

Document reference: 38251377

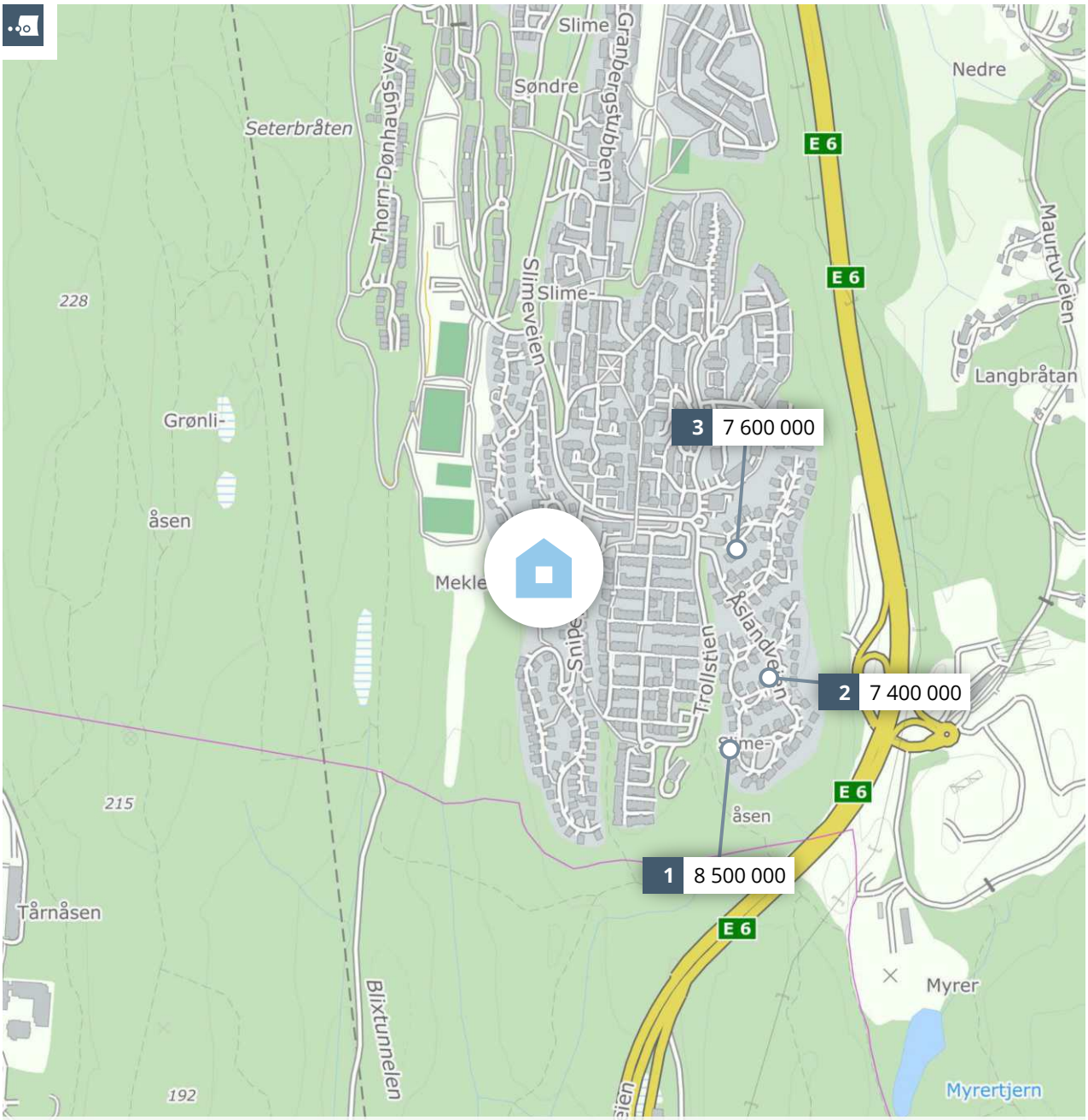
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asma Butt	473b388a9a7a7253ffd94400f6ff6da55b2d6ffa	09.01.2026 13:49:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251377

- 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



Meglers verdivurdering

PRESTLIA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestlia 13, 1273 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 176 BNR 411 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRUNÅSEN

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	38 614
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	24 m²	- m²	136 m²	270 m²	34 m²

Tomt	392 m²
Byggeår	1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åslandveien 57				21.07.2025	8 750 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**47 222**
	180 m²	1987	1 048 m²	4 sov						
2	Åslandveien 27				01.04.2025	7 500 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**42 286**
	175 m²	1987	742 m²	3 sov						
3	Åslandkroken 14				11.03.2024	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**38 974**
	195 m²	1987	655 m²	3 sov						

Pen familiebolig over tre plan | Store uteareales | Dobbelgarasje m/ lader | Luftig beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

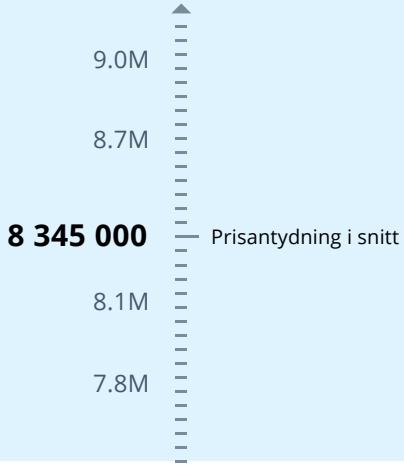
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.01.2023	11.04.2023	03.07.2023	6 950 000	6 950 000	0	6 950 000	2
11.03.2010	23.03.2010	06.07.2010	4 250 000	4 210 000	-	4 210 000	
24.02.2005	08.03.2005	26.05.2005	3 250 000	3 180 000	-	3 180 000	
19.08.1988		19.08.1988	-	1 695 000	-	1 695 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BRUNÅSEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Eneboliger solgt i BRUNÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

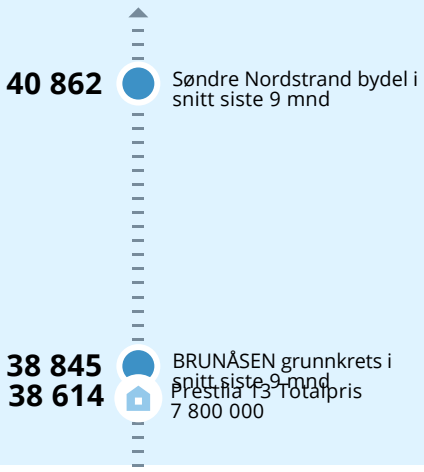
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · XXXX 662020

AS/lw

Oslo, den 19.06.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 86/5949

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.411, Prestlia 13.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
07.12.89

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Bjarne Linnerud, Prestlia 13, 1273 Oslo 12.

Byggemelder
AS Moelven Brug, 2390 Moelv.

Ansvarshavende
O.ing. Erik K. Olsen, c/o Moelven Bygg Gruppen AS,
Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
fung. Overingeniør

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

176/118 Meklenborg B-10, hus 45 86/5949

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Enebolig m/garasje		Journalnr. 3.12.86
Arbeidets og bygningens art			Innlevert
	A/S MOBO, Fred Olsens gt. 11, 0152 Oslo 1		
Byggherre	A/S Moaljen Brug, 2391 Moelv		
Anmelder			

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91						
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~	V 24/2-89	19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

2 + GAB Kart sendt oppmålingsvesenet 7/1-87 EØ

~~Kart sendt~~ oppmålingsvesenet _____

SEND BYGGETILLATELSE Til / ~~fra~~ topp Grunnmur

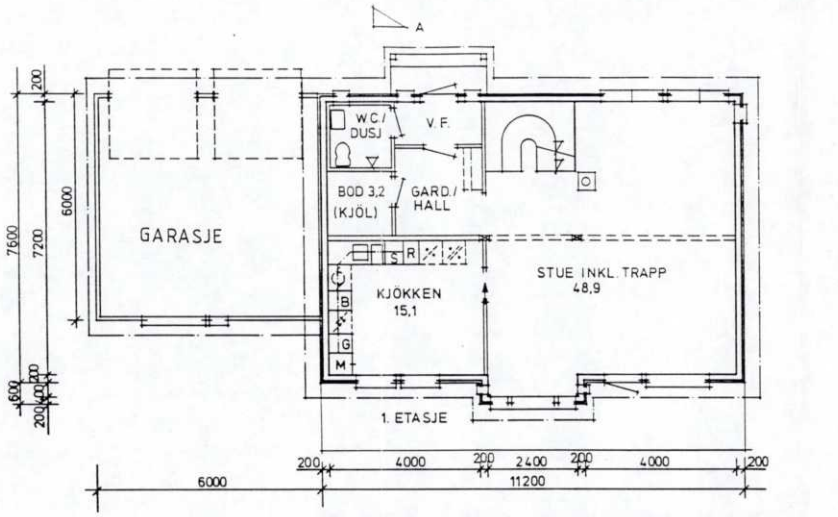
SEND BYGGETILLATELSE ~~Til~~ / fra topp Grunnmur

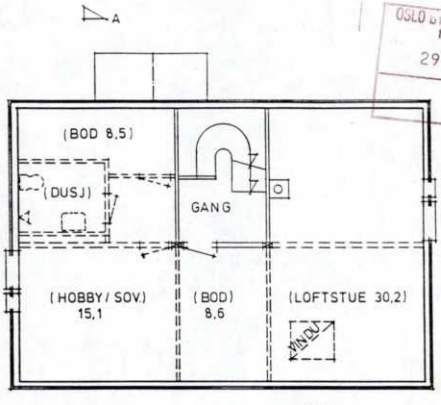
18 MAI 1987

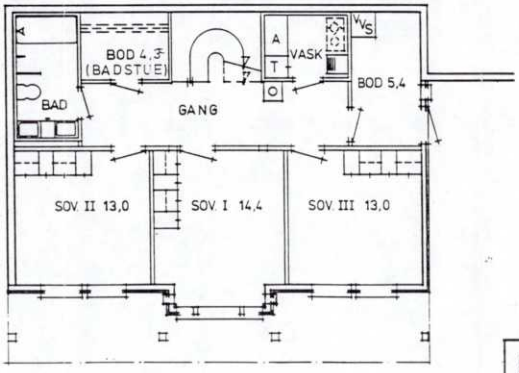
R. Valde

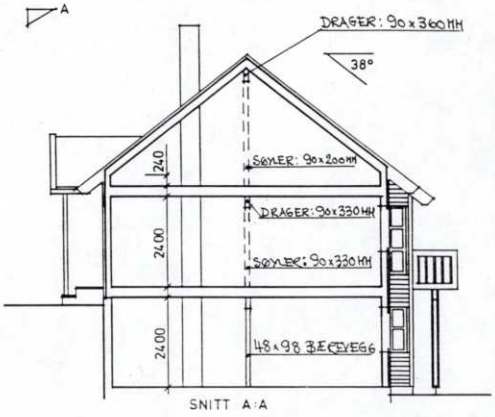
18.5.87 kp

App.: 31/12-86 Igang: 1/10-87 T.E. Bruk: 30/12-87.









OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 29 JAN. 1987

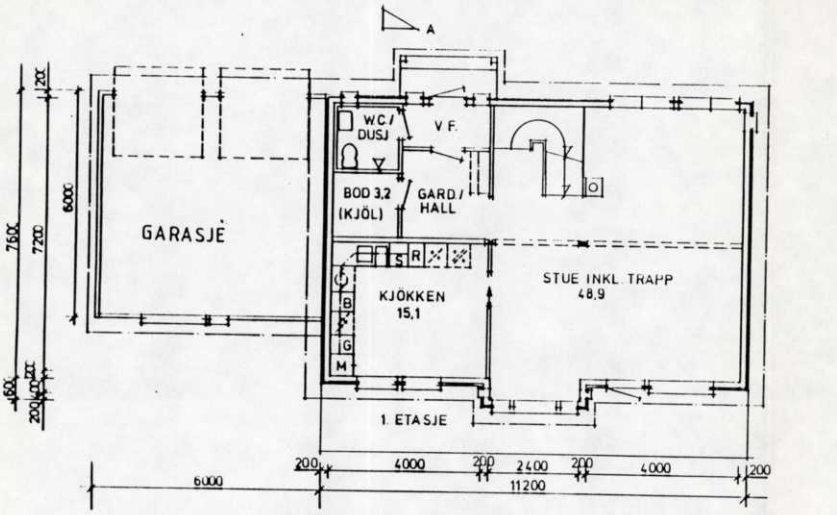
BJÖRNDAL B10 MEKLENBORG
HUSTYPE E8 HUSNR.
PLANER OG SNITT

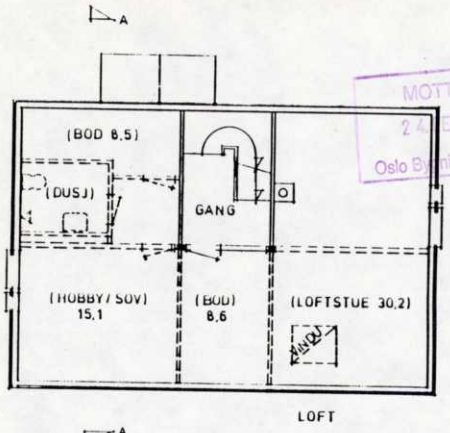
3

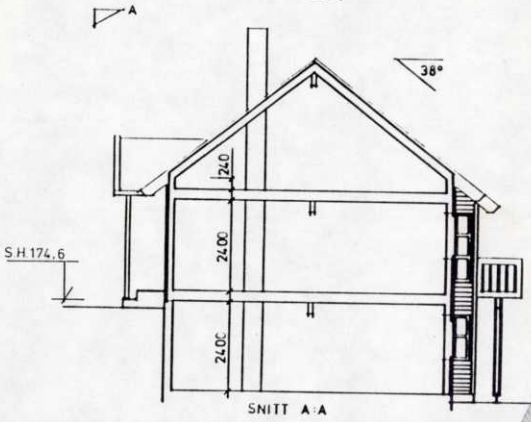
BTA : 259	MÅL 1:100
BRA : 236	Tegn.: K.S.
BA : 166	Dato 861028

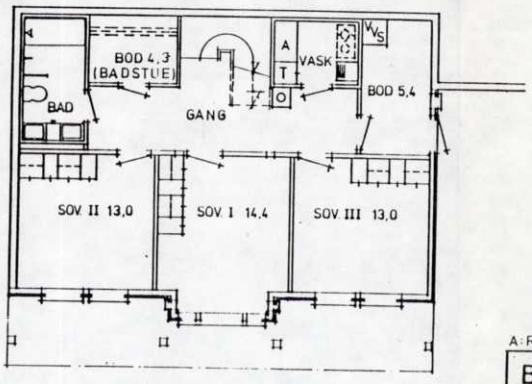
A/S MOBO

Prosjekt nr.: 1743
Tegn. nr.: 074









MOTTATT
2 FEB 1989
Oslo Byggingskontroll

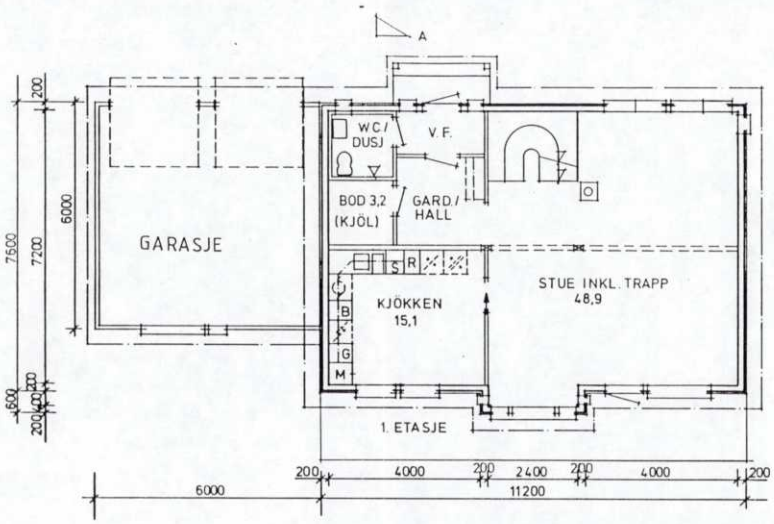
A: REV. 870204 J.S

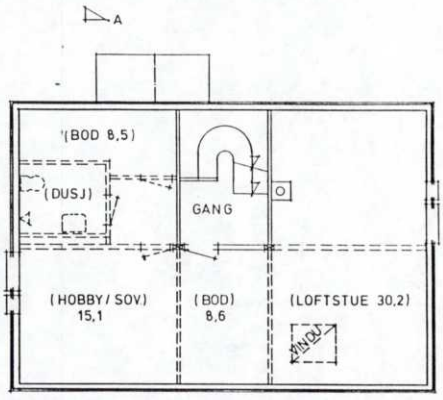
BJÖRNDAL B10 MEKLENBORG
HUSTYPE E8 HUSNR. 45
PLANER OG SNITT

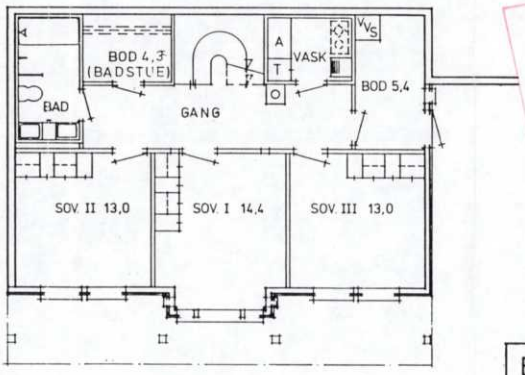
BTA : 259 | M/H 1:100
BRA : 236 | Tegn.: J.S.
BA : 166 | Dato 861028

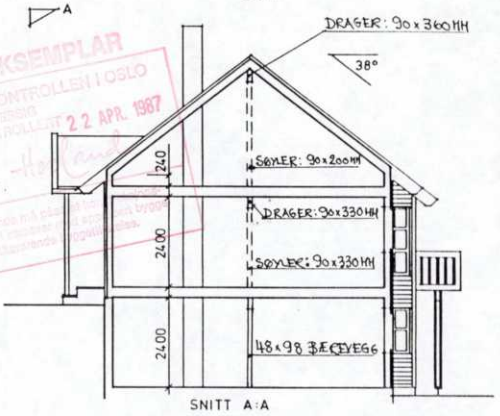
A/S MOBO

Prosjekt nr.: 1743
Tegn nr.: 1328 A



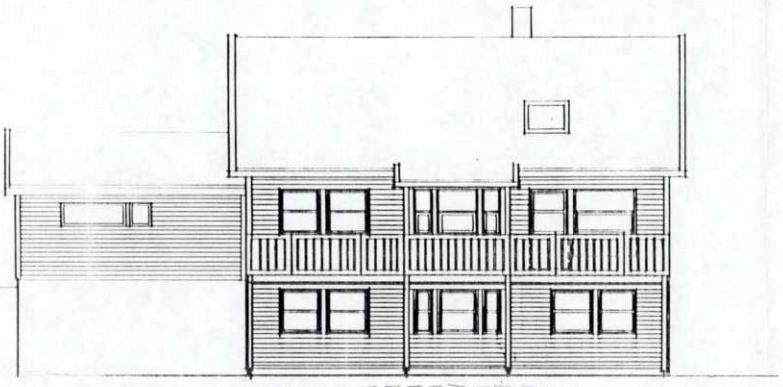




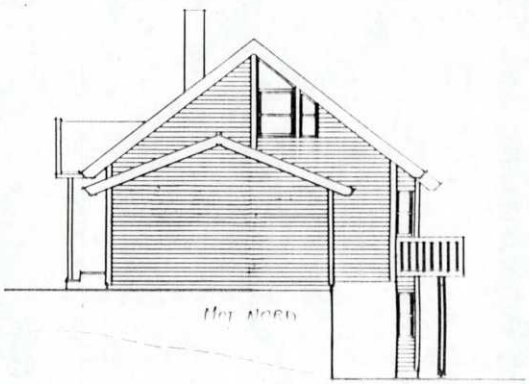


ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STRØMSVEIEN
STATISK KONTROLLERT 22 APR. 1987

BJÖRNDAL B10 MEKLENBORG HUSTYPE E8 HUSNR. PLANER OG SNITT	BTA : 259 BRA : 236 BA : 166	Mål : 1:100 Tegn.: I.S. Dato: 861028
A/S MOBO	Prosjekt nr.: 1743 Tegn. nr.: 074	



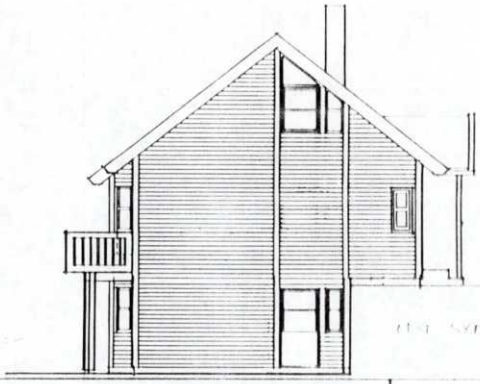
MOT VEST



Mot Nord



MOT ØST



2

BJÖRNDAL B 10 – MEKLENBORG

HUSTYPE E 8 HUS NR. 45
FASADER

A/S MOBO

M&M 1:100
Tegn. J. S.
Dato 861029

Prosjekt nr. 1743
Tegn nr. 1329

MEKLENBORG HUSEIERFORENING

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 31.05.1988
Revidelt på årsmøtet 20.03.1991, 01.04.1992, 01.04.1993, 30,03.1995, 12.03.1997, 23.03.1999, 24.03.2004, 08.05.2008, 14.03.2012, 12.03.2014, 22.03.2017 og 14.03.2018.

§ 1 Navn og eierformål

Huseierforeningens navn er Meklenborg huseierforening. Huseierne på Meklenborgfeltet eier som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap Gnr. 176 / Bnr. 118 i Oslo kommune. Eiere av hus på Meklenborgfeltet har rett og plikt til medlemskap i Meklenborg huseierforening.

2 Formål

Huseierforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte foreningens eiendom og interesser. Huseierforeningens eiendom består av fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art som faller utenfor hver enkelt huseiers eiendom og som overtas av huseierforeningen.

3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler hver huseier et kostnadsbidrag.

4 Kommunikasjon

Kommunikasjon med medlemmene skjer elektronisk. Medlemmene skal oppgi epostadresse(r) til huseierforeningen for mottak av informasjon elektroniske

§ 5 Huseiernes plikter i forbindelse med kjøp/salg

Selger plikter å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i huseierforeningen. Ny eier plikter å informere huseierforeningen om endringen med navn, adresse og e-postadresse(r). Eier av den enkelte eiendom er ansvarlig for ubetalt andel fellesutgifter til huseierforeningen, og eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

6 Årsmøte

Årsmøtet er huseierforeningens høyeste organ, og avholdes en gang i året innen utgangen av mars. Medlemmene skal varsles om tidspunkt for årsmøtet senest to måneder før møtet. Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret i hende senest en måned før møtet. Innkalling til møtet sendes medlemmene senest 14 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene ber om det. Innkalling til møtet sendes medlemmene senest 14 dager før møtet.

Årsmøtet har normal besluttende myndighet dersom 20 medlemmer er representert ved fremmøte eller ved skriftlig fullmakt. Dog kan ingen disponere over flere enn tre (3) fullmakter. Hvert bruksnummer har en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt

flertall for beslutning. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Dersom mindre enn tyve (20) medlemmer er representert på møtet, kreves det 3/4 flertall for alle beslutninger, inklusive vedtektsendringer.

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av medlemmenes kostnadsbidrag.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor.
7. Valg av valgkomité.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7 styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer. Styret skal velges blant huseierforeningens medlemmer eller dennes husstand. Funksjonstiden for lederen er ett år. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, dog slik at minst 2 styremedlemmer står på valg hvert år. Ved permanent frafall fra styremedlemmer i perioden mellom to årsmøter har styret anledning og plikt til å skaffe erstatning. Disse styremedlemmene vil fungere i perioden frem til neste årsmøte.

Foreningens konto disponeres av leder og kasserer/forretningsfører i fellesskap.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning utover medlemmenes samlede kostnadsbidrag.

9 Forretningsfører

Styret har fullmakt til å utpeke forretningsfører. Dennes godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall.

§ 11 Klager og tvister

Tvister som måtte oppstå mellom huseierforeningen og en huseier avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.

12 Reservefond

12.1 Formål

Reservefondet disponeres av styret til å dekke større uforutsette og strengt nødvendige utgifter som reparasjon av fellesanleggene og annet som ikke kan dekkes over budsjettet.

12.2 Anvendelsesområder • Reparasjon av kummer etc. e Reparasjon av pumpeanlegg e Reparasjon av veier, skilt og sandkasser

- Nødvendige ekstra utgifter i forbindelse med strøing/brøyting
- Reparasjon/vedlikehold av spillvannsnettet
- Reparasjon/vedlikehold av vannforsyningsnettet
- Krav om eiendomsskatt
- Asfaltering av private veier

12.3 Fondets størrelse

Reservefondets størrelse ved årsslutt skal være maksimum kr 800.000. Reservefondet beregnes som "Sum bankinnskudd minus utestående gjeld pluss utestående fordringer". Det skal budsjetteres med driftsoverskudd i foreningen på inntil 10 % av fondets maksimale verdi per år til fondets størrelse er nådd. Dette vedtas av årsmøtet i forbindelse med budsjettbehandlingen.

§ 12.4 Forvaltning

Fondets midler plasseres på høyrentekonto sammen med øvrig overskuddslikviditet. Fondets størrelse skal spesifiseres i regnskap og budsjett. Inntil årets kostnadsbidrag fra medlemmene er betalt, kan midlene benyttes midlertidig til å dekke likviditetsbehovet.

(Med endring i par 12.3 fra årsmøtet i 2023.)

Meklenborg huseierforening – årsmøte onsdag 12. mars 2025

Sakliste

1. Konstituering

Fremmøtte: 9 (8 stemmeberettigede) og 2 fullmakter
Godkjenning av innkalling og sakliste – Godkjent av årsmøtet
Møteleder: Ole Søberg ble valgt
Referent: Geir Børdalen ble valgt
Protokollvitner: Tom Sund (Snipemyrlia 26) og Ove Rikvold (Meklenborglia 4) ble valgt

2. Årsmelding

Møteleder gjennomgikk årsberetningen og tok spørsmål underveis.

Kommentarer og spørsmål:

- Pumpekummen – er oppgradert mht varsling (AddSecure system) – men det ble funnet en feil i sensorer som sees på av Intec pumper og AddSecure i fellesskap.

  Parkering – nye opplysninger om dagens oppfølging av Pservice (informasjon etter samtaler med Pservice)

  Avtale med Pservice fungerer dårlig. Vi har hatt flere tilfeller hvor folk uten tilknytning til vårt område har langtidsparkert over uker på gjesteparkeringsplas – uten at Pservice har kunnet gjøre noe med data (bøtlegging eller borttauing)
-

  Vi har sjekket med Pservice og de håndhever ikke skiltingen i området pga måten disse er utformet. Grunnen er at vi ikke har tatt i bruk mobilapp – og at området ikke er skiltet tilfredsstillende. Ny ordning (som styret vil vurdere i 2025) vil innebære at alle «gjester» må registrere seg hos huseier (i Pservice app) som «mottaker av gjest». Først når ny skilting er gjort og app er tatt i bruk av huseierforeningen, kan tilfredsstillende kontroll gjøres av området.

  Styret kommer til å følge opp denne saken i kommende år – og må antagelig sørge for ny skilting av hele området. Informasjon vil bli sendt huseierne så snart det foreligger en nyordning for parkering.

Årsberetning – Godkjent av årsmøtet

3. Regnskap

Erik Logstein (kasserer) gjennomgikk regnskapet.

Presiseringer:
Medlemskontingenter er BBS OG Vellenes hovedorganisasjon.

Regnskapet er revidert og godkjent av revisorer.

Årsmøtet godkjente regnskapet.

4. Avtale om strøing

Forslagsstiller var ikke til stede – men møteleder presenterte forslaget om å etablere en avtale om strøing.

Styret har påpekt at dette vil øke felleskostnader med ca kr 1000,- pr år for alle huseiere hvis ordningen blir etablert.

Styret har et alternativt forslag (oppsett av 3 ekstra strøkasser) – og ikke etablere strøavtale.

For forslagsstiller – 3 stemmer Mot – 8 stemmer.
(Forslag har falt og blir derfor ikke tatt til følge.)

Styrets vil fortsatt arbeide med å sette opp flere strøkasser i 2025 – ref årsmelding.

5. Budsjett

Styrets forslag til nytt budsjett ble gjennomgått og vedtatt enstemmig
Felleskostnader forslås satt til kr 4500,- pr huseier for 2025.

Kommentarer:

Punktet «Andre inntekter» kan antagelig gi noe høyrere inntekter enn antatt (renter, tilbakebetaling av moms).

I forslag på kr 40.000,- for «strøing» ligger både kostnad for 3 nye kasser og noe periodisk strøing.

Felleskostnader kr 4500,- - ble enstemmig godkjent av årsmøtet (og faktureres med frist i mai 2025).

Budsjett – forslag er enstemmig godkjent.

6. Valg

Valgkomite har kun bestått av Waqar Saleem. Styret beklager at det ikke har klart ikke å finne et ekstra medlem i valgkomiteen.

Valgkomite (Waqar) har prøvd å finne flere kandidater til styremedlemmer, valgkomite og revisor, men dessverre ikke lykkes med dette – til tross for mange forsøk.

Geir Børdalen – stiller likevel som styremedlem (men ikke som fortsatt styreleder).

Følgende ble enstemmig valgt for 2 år som styremedlemmer (til 2027):

- Geir Børdalen
- Espen Rellsmo
- Adil Inam Qureshi

Styret konstituerer seg selv i første styremøte.

Valgkomite:
Vi mangler forslag fra valgkomite.

Årsmøtet ber styret om å finne medlemmer til n valgkomitee (eller selv gjøre jobben med dette).

Revisorer
Presisering: Vedtektene krever ikke at det er 2 revisorer

Dag Klingberg er villig til gjenvalg, Lene Rikvold ønsker ikke gjenvalg

Valgt – Dag Klingberg ble enstemmig valgt til revisor

Styreleder takket årsmøtet for fremmøte og styret for jobben som er gjort siste år.

Godkjent protokoll, 14. mars 2025

Tom Sund Ove Rikvold

Til huseiere i
Meklenborg huseierforening

Bjørndal, 26. februar 2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE ONSDAG 12. MARS 2025

Det innkalles med dette til årsmøte i Meklenborg huseierforening onsdag 12. mars 2025 kl. 20.00 – 22:00 på Bjørndal frivilligsentral (Snipemyrveien 2). **Inngang fra østsiden av bygget.**

SAKLISTE:

SAK 1 KONSTITUERING

a. Registrering av fremmøtte
b. Godkjenning av innkalling og saksliste
c. Valg av møteleder (forslag: Ole Øivind Søberg), referent (forslag: forslås hvis mulig av styret eller velges blant de fremmøtte på årsmøtet) og 2 protokollvitner (velges blant fremmøtte på årsmøtet).

SAK 2 ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2024

SAK 3 RESULTATREGNSKAP OG BALANSE FOR 2024 (inklusive noter og revisors beretning)

SAK 4 INNKOMNE FORSLAG

a. Avtale for fast strøing av grus for området (Forslag fra huseier)

SAK 5 BUDSJETT FOR 2025

SAK 6 VALG AV STYREMEDLEMMER

SAK 7 VALG AV VALGKOMITE

SAK 8 VALG AV REVISORER

Sakspapirene til årsmøtet følger vedlagt. Huseiere som ikke selv har anledning til å delta på årsmøtet kan gi en annen huseier fullmakt til å representere seg. Ingen kan representere flere enn 3 fullmakter (jfr. vedtektene § 5). Fullmaktsblankett følger vedlagt.

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret i Meklenborg huseierforening

Sak 2: Årsmelding fra styret for 2024

Årsmøtet

Årsmøtet ble avholdt 20. mars 2024 på Bjørndal Frivilligsentral. Oppmøtet var noe lavere enn vanlig, men vi fikk gjennomført møtet etter planen og fattet vedtak om blant annet budsjett, nivå på fellesutgifter og videre styresammensetning.

Styret

Styret har hatt 8 styremøter i 2024 (inklusive to befaringer i forkant av dugnader) og kommuniserer ellers jevnlig pr. e-post og telefon. Det har vært godt oppmøte på styremøtene. Styret konstituerte seg på møtet 16. april 2024:

- **Leder**:
  Geir Børdalen (Prestlia)
- **Kasserer**:
  Erik Logstein (Meklenborglia) •
  Styremedlem/avtaleansvarlig:
  Espen Rellsmo (Meklenborgveien)
- **Styremedlem**:
  Ole Øivind Søberg (Hans Steinpukkers vei)
- **Styremedlem/dugnadsansvarlig**: Adil Inam Qureshi (Snipemyrlia)

Innkreving av fellesutgifter

Årsmøtet vedtok å innkreve felleskostnader på kr 4500,- pr husstand for 2024. Dette ble fakturert i to omganger - i april (kr 3500,-) og i juni (kr 1000,-). De fleste betaler innen forfall, men vi ser fortsatt en tendens til at en mindre gruppe huseiere ikke betaler i tide. Dette fører til mye merarbeid i form av purringer og i enkelte tilfeller inkasso. Vi oppfordrer alle til å betale innen betalingsfristen for å unngå gebyrer og for å spare styret for unødig ekstraarbeid.

Pr januar 2024 hadde en huseier utestående fellesutgifter fra 2022 og 2023. Per januar 2025 sto det kun to huseiere med utestående fellesutgifter for 2024. Disse følges opp for inndriving og eventuelt inkasso av Visma.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført 7. mai 2024 (med befaring 29. april). Oppmøtet var godt, og mange oppgaver ble løst. Det ble raket, klippet og luket på ballplassen, i Prestlia, Tørtbergveien og flere andre

fellesområder. Vi tømte en rekke sluk, fjernet søppel og kjørte bort store mengder kvist og hageavfall. I Tørtbergveien fikk vi også malt og oljet lekeapparater og benker. Vi kjørte bort et gammelt metallstillas som har ligget på fellesområdet i Meklenborgvegen. Det ble også foretatt spyling av pumpehuset.

Høstdugnaden ble arrangert 17. september 2024 (befaring 10. september). Oppmøtet var også denne gangen bra, særlig ved ballplassen (25–30 fremmøtte) og i Tørtbergveien (22 fremmøtte). Blant annet ble flere overgrodde områder ryddet, trær felt og sandkasser luket og spadd opp. Det ble igjen kjørt bort store mengder hageavfall til Grønmo.

Pumpehuset og pumpekummen

Pumpeanlegget i Meklenborgveien har fungert uten store utfordringer i 2024. Vi tror montering av et gitter på pumpene har vært positivt. Vi har gjort en driftsavtale med Intec pumper, men den vil først komme i gang i 2025. Fra Intec har vi bedt om to årlige servicer (mars og oktober) slik at pumper blir ettergått og kummene tømt og spylt.

AddSecure varslet oss i februar 2023 om at 2G-nettet fases ut i 2025, noe som vil påvirke varslingssystemet i pumpekummen. Styret avventer inntil videre og vil eventuelt oppgradere anlegget når utskifting blir helt påkrevd. AddSecure har varslet om en mulig kostnad på oppgradering av varsling fra pumpekummen på ca kr 13.000,-

Vi hadde en mindre frostskade på vannforbindelse inn til pumpehuset i januar 2025. Den er allerede utbedret, men vi vet foreløpig ikke om dette vil være en garantisak eller en kostnad for huseierforeningen.

Grøntområder

Avtalen med firmaet Calluna Park og Anlegg om gressklipping har fungert fint også i 2024. Vi har ikke sett behov for endringer i denne avtalen.

Snøbrøyting og strøing

Vinteren 2023/2024 var preget av en del store snøfall og gjentatte mildvær, som ga utfordringer med is og sørpe. Entreprenøren (Skandinavisk Utemiljø AS, SUMO) har brøytet områdene våre, men det har fra tid til annen kommet enkelte klager på utilstrekkelig brøyting eller strøing. Strøkassene er fylt opp flere ganger. Feilparkerte biler har vært en utfordring for snøbrøytingen.

Styret har forsøkt å være tidlig ute med informasjon om brøyting, strøkasser og hva huseierne kan forvente. Vi prøver å bestille strøing (for hele området) kun når dette er helt nødvendig. For 2025 har styret planlagt å sette ut flere strøkasser (etter henstilling fra huseiere). Disse blir plassert slik:

- Tørtbergveien (ved lekeplassen)
- Hans Steinpukkersvei (ved snuplass)
- Meklenborglia (ved gjesteparkering ved nr 2)

Bjørndal frivilligsentral

Huseierforeningen oppfordrer alle huseiere til å betale inn en frivillig aktivitetsavgift på kr 200 til Bjørndal Frivilligsentral sammen med fellesutgiftene. Bidraget går til støtte av ulike tiltak og

arrangementer i nærmiljøet, noe vi vet mange har glede av. Vi har bidratt med midler i 2024 (se regnskapet).

Økonomi

Med økt innkreving av felleskostnader og god utgiftsstyring har huseierforeningens økonomi stabilisert seg i løpet av 2024, men vi har fremdeles behov for å bygge opp igjen reservene etter flere store investeringer og utgifter i 2022–2023. I kommende år er det bl.a. asfaltering og evt. endringer i avtaler (ref. forslag til årsmøtet) som vil kunne gi større utgifter. Derfor er det styrets mening at vi bør fortsette å øke sikringsfondet.
Huseierforeningen har for 2024 fått momsrefusjon for utgifter til vedlikehold av fellesarealene.

Diverse

Av andre saker som styret har diskutert siste år:

- **Ulovlig parkering**
  Det er fortsatt et problem med biler som parkeres langs de private veiene våre. Disse er til hinder for kommunale tjenestebiler og utrykningskjøretøy. Det parkeres også gjesteparkeringsplasser og snuplasser i strid med reglene om maks 48 timer. Styret vurderer om vi skal bytte selskap/endre regler for å innskjerpe gjesteparkering og hindre parkering langs veier.

- **Henvendelser om nabokonflikter**
  Enkelte huseiere har tatt kontakt om nabotvister. Styret kan ikke mekle i rene privatrettslige saker, men oppfordrer alltid til dialog og gjensidig forståelse mellom naboer.

- **Planer om endringer i nærområdet**
  Oslo kommune jobber med omreguleringer av Slimeveien og Ljabruveien; styret følger utviklingen gjennom Bjørndal Nærmiljøforum. Det er også endringer på idrettsanlegget som flere huseiere (og styret) har vært opptatt av.

- **Fjernvarme**
  Huseierforeningen sendte inn en uttalelse til høring om fjernvarmepris tidlig på året. Vinteren 2024/2025 pågår et arbeid med feilsøking etter lekkasjer på vårt område. Fjernvarmeleverandøren Hafslund Celsio arrangerer webinarer hvor det informeres om fjernvarmesystemet. Disse anbefales, sjekk nettsida http://www.hafslund.no

- **Kostnader og ansvar for belysning**
  Styret har i feb 2025 mottatt opplysninger fra Bymiljøetaten om at kostnader for gatebelysning kan komme til å flyttes fra Oslo kommune til privat leverandør.

  Bymiljøetaten skriver i epost til oss at:
  «Hittil har private veilysanlegg blitt etterfakturert årlig av Bymiljøetaten. Det er besluttet at 2023 var siste året hvor BYM fakturerte for de private veilysavtaler. Bymiljøetaten har i 2024 og vil videre i 2025 kartlegge videre drift av private veilysavtaler da kommunen ikke skal ha ansvar for belysning på private veier og områder. Det vil komme mer informasjon i løpet av nyåret, men kommunen vil på sikt si opp hele eller deler av de private veilysavtalene avhengig av kartleggingen som gjøres. Dette er et langtidsprosjekt, og vil trolig ikke skje med det første.

Det betyr at dere ikke vil motta flere fakturaer for oss for drift og vedlikehold av veilysene vi har hatt avtale om. Bymiljøetaten oppfordrer til å spare midlene som skulle gått til faktura, da det trolig vil være noen utgifter i forbindelse med å overta et evt belysningsanlegg til egen drift. Det vil komme mer informasjon om dette etter hvert som vi har gjennomført kartleggingen.»

Styret kommer til å følge oppfordringen fra Oslo kommune og tilføre ubrukte midler til sikringsfondet inntil dette er avklart. Men vi må være forberedt på at gatebelysning vil bli fakturert fra en privat leverandør etter at endring er gjort.

E-postadresse

Huseierforeningen kan kontaktes på **meklenborghuseierforening@hotmail.com**

Vi ber om at alle endringer av adresse, eierskifte m.m. meldes til styret via e-post, slik at vi får oppdatert medlemslisten fortløpende. All informasjon til huseierforeningens medlemmer skjer på e-post, derfor er det viktig at vårt e-postadresseregister er korrekt.

Meklenborg, 26. februar 2025
Styret i Meklenborg huseierforening

Geir Børdalen	Erik Logstein	Ole Øivind Søberg
Adil Inam Qureshi	Espen Rellsmo	

Sak 3: Resultatregnskap og balanse for 2024

Resultatrapport

Meklenborg Huseierforening
998634547

Regnskapsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024
Periode fg år: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Periode	Akkumulert	Periode fg år:
Driftsinntekter			
3920 Årskontingenter	598 400,00	598 400,00	734 150,00
3990 Arealleie	2 763,00	2 763,00	2 763,00
3995 Støtte Frivilligsentralen	3 050,00	3 050,00	200,00
3999 Diverse inntekter	10 331,00	10 331,00	24 722,68
	614 544,00	614 544,00	761 835,68
Driftskostnader			
5330 Godtgjørelse til styre- og revisor	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00
6320 Pumpehus/-kum og spillvannsnettet	-2 880,00	-2 880,00	-151 313,00
6330 Strøm til pumpehusene	-12 589,62	-12 589,62	0,00
6340 Veibelysning	-79 000,00	-79 000,00	-76 821,64
6360 Dugnadskompensasjon	-35 000,00	-35 000,00	-29 750,00
6420 Leie datasystemer	-6 555,00	-6 555,00	-6 255,00
6550 Driftsutgifter, incl dugnadsutgifter, vedlikehold	-5 335,54	-5 335,54	-4 444,50
6600 Brøyting	-155 795,81	-155 795,81	-113 545,00
6610 Vinter Strøing og strøsand	-24 750,00	-24 750,00	0,00
6790 Gressklipning	-40 320,00	-40 320,00	-38 918,00
7395 Øreavrunding	-3,00	-3,00	0,00
7410 Medlemskontingent-BBS	-4 063,00	-4 063,00	-2 000,00
7430 Støtte til Frivillighetssentral	-3 050,00	-3 050,00	-200,00
7500 Forsikringspremier	-10 737,00	-10 737,00	-10 087,00
7770 Bank og kortgebyrer	-1 160,00	-1 160,00	-1 160,00
7771 Inndrivelsesgebyr Visma	-1 424,04	-1 424,04	-1 500,23
7830 Konstaterte tap på fordringer	0,00	0,00	-3 150,00
	-398 663,01	-398 663,01	-455 144,37
Driftsresultat	**215 880,99**	**215 880,99**	**306 691,31**
Finansielle poster			
8050 Annen renteinntekt	11 527,10	11 527,10	6 231,99
8056 Påminnelsesavgift	0,00	0,00	150,00
	11 527,10	11 527,10	6 381,99
Ordinært resultat før skatt	**227 408,09**	**227 408,09**	**313 073,30**
Ordinært resultat	**227 408,09**	**227 408,09**	**313 073,30**
Årsresultat	**227 408,09**	**227 408,09**	**313 073,30**
Overføringer			
8800 Årsresultat	0,00	0,00	-313 073,30

Balanserapport

Meklenborg Huseierforening
998634547

Regnskapsår 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024
Periode fg år: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt	Periodslutt fg år
EIENDELER				
Omløpsmidler				
1500 Kundefordringer	6 255,00	2 695,00	8 950,00	6 255,00
1579 Andre kortsiktige fordringer	0,00	4 696,17	4 696,17	0,00
1920 Bankinnskudd	83 872,48	9 018,18	92 890,66	83 872,48
1970 Bedriftskonto DnB	306 518,92	211 527,10	518 046,02	306 518,92
	396 646,40	227 936,45	624 582,85	396 646,40
SUM EIENDELER	**396 646,40**	**227 936,45**	**624 582,85**	**396 646,40**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital (innskutt og opptjent)				
2050 Annen egenkapital	-301 824,76	0,00	-301 824,76	-301 824,76
Udisponert resultat				
Udisponert resultat	0,00	-227 408,09	-227 408,09	0,00
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**-301 824,76**	**-227 408,09**	**-529 232,85**	**-301 824,76**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2409 Ikke reskontroført leverandørgjeld	-2 000,00	2 000,00	0,00	-2 000,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-92 821,64	-2 528,36	-95 350,00	-92 821,64
	-94 821,64	-528,36	-95 350,00	-94 821,64
Sum gjeld	**-94 821,64**	**-528,36**	**-95 350,00**	**-94 821,64**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-396 646,40**	**-227 936,45**	**-624 582,85**	**-396 646,40**
Saldo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Noter til regnskapet for 2024

Ubetalte fakturaer

Meklenborg Huseierforening
998634547

Ubetalte fakturaer den 31.12.2024
Utvalg Forfallsdato

Kundenr.	Kundenavn	Fakturanr.	Dato	Forfallsdato	Bilagsnr.	Kundefordringer
23	[redacted]		30.12.2024		A684	-700,00
66			14.06.2024		A275	-550,00
89		1055	18.05.2024	01.06.2024	A117	3 500,00
117		1074	18.05.2024	01.06.2024	A136	3 150,00
117		1228	14.07.2024	24.07.2024	A452	1 000,00
66		1238	14.07.2024	28.07.2024	A462	550,00
105		1239	30.12.2024	14.02.2025	A682	1 000,00
122		1240	30.12.2024	14.02.2025	A683	1 000,00
				SUM KUNDEFORDRINGER		8 950,00

Forklaring
Kunde 23: utestående godtgjøres ved fakturering av fellesutgifter i 2025
Kunde 66: er ved hjelp fra Visma kjedet sammen på bilag A1 i 2025
Kunde 89: er sendt Namsmannen for inndrivelse
Kunde 117: er sendt Namsmannen for inndrivelse
Kunde 105 og 122: ble ikke utfakturert for alle fellesutgiftene i 2024, utfakturert på slutten av året da feilen ble oppdaget.

Hovedbok

Meklenborg Huseierforening
998634547

Regnskapsår: 01.01.2024 - 31.12.2024
Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bilag	Dato	Beskrivelse	Bilagstekst	Mva-kode	MVA	Debet	Kredit	Saldo
2990 Annen kortsiktig gjeld								
		IB periode						*-92 821,64*
A 2	02.01.2024	ref A704 gatelys for 2023				76 821,64		-16 000,00
A 25	03.04.2024	Utbetaling honorarer for 2023, ref A705 og 709	Utbetaling honorarer for 2023, ref A705 og 709			16 000,00		0,00
A 574	17.06.2024	Dobbelinnbetaling (korrigert av bilag A576 av Erik Logstein, 02.08.2024)	Dobbelinnbetaling			2 800,00		2 800,00
A 576	17.06.2024	Korrigering av bilagsnr. A574, Dobbelinnbetaling (av Erik Logstein, 02.08.2024)	Dobbelinnbetaling				2 800,00	0,00
A 577	17.06.2024	A574 og A576 korrigering igjen ført med feil beløp	A574 og A576 korrigering igjen ført med feil beløp				2 800,00	-2 800,00
A 575	29.07.2024	refundert dobbelbetaling Madsen	refundert dobbelbetaling Madsen			2 800,00		0,00
A 653	19.09.2024	dugnadsinnbetaling Amjad	dugnadsinnbetaling Amjad				350,00	-350,00
A 675	31.12.2024	Avsetning styrehonorar for 2024	Avsetning styrehonorar for 2024				16 000,00	-16 350,00
A 687	31.12.2024	Avsetning for gatelys i 2024, ikke mottatt faktura pr 260125	Avsetning for gatelys i 2024				79 000,00	-95 350,00
		Utgående saldo			0,00	98 421,64	100 950,00	-95 350,00
Totalt								
						98 421,64	100 950,00	

350,- Dugnadsinnbetaling fra Amjad, godskrives ved utfakturering i 2025
16 000,- Avsetning styregodtgjørelse for 2024
79 000,- Avsetning for veibelysning for 2024

Revisjon

Regnskapet er revidert av våre revisorer, Dag Klingberg og Lene Rikvold. Se vedlagte revisjonsraport.

Dato
17.02.2025

Fra: Dag Klingberg / Lene Rikvold

Til: Styret i Meklenborg huseierforening

Revisjon av Meklenborg huseierforenings regnskap for 2024

Vi har gjennomgått den fremlagte regnskapsdokumentasjonen for Meklenborg huseierforening for året 2024, og utført de kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige.

Det er gjort en kontroll av de bokførte inntekter og utgifter og vi finner at dokumentasjonen er tilfredsstillende.

Vi mener at årsregnskapet for 2024 gir et korrekt uttrykk for huseierforeningens stilling per 31. desember 2024 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret.

Oslo 17.02.2025

Lene Rikvold

Dag Klingberg

Sak 4: Innkomne forslag

a. Avtale om strøing (forslag fra Kiran Nawaz)

Jeg ønsker å fremme et ønske om at det blir vurdert en strøavtale for veien opp til vårt sameie som gjelder Meklenborglia, da vinterforholdene i området har skapt utfordringer for mange beboere.
Som dere kanskje har merket, blir det ofte glatt føre i området, og det har vist seg at selv biler med 4hjulstrekk har vanskeligheter med å komme seg opp bakken. Spesielt har fartsdumpen som ble installert tidligere gjort at biler må sakne farten, noe som ofte resulterer i at bilene står fast og ikke får kommet videre. Dette er spesielt problematisk for beboere som kjører alene og kan risikere å sitte fast uten mulighet til å hente strø fra de oppsatte strøboksene.
I tillegg har det vært utfordringer for drosjeeiere, spesielt de som frakter eldre beboere som benytter pasienttransport. Flere ganger har drosjeeiere uttrykt bekymring for at de ikke får kjørt opp bakken og har derfor spurt om pasientene kan komme ned til veien for å unngå å bli stående fast.
Jeg er fullt klar over at det finnes strøbokser som kan benyttes ved behov, men det ville vært en stor trygghet for oss alle, særlig for de som er alene eller for eldre beboere om det kunne bli etablert en strøavtale. En slik avtale vil kunne gjøre vinterkjøring mye tryggere for oss alle og kan bidra til at flere føler seg trygge på å bruke veien.
Jeg foreslår at styret vurderer dette og eventuelt ser på muligheten for å inkludere en slik kostnad i felleskostnadene. Dette vil trolig være en liten investering for å øke tryggheten og gjøre det lettere for oss alle å komme oss opp og ned bakken, spesielt i vintermånedene uten å være redd for å bli sittende fast eller at bilen sklir nedover på vei ned den bakken. Jeg ser frem til å høre styrets vurdering i saken.

Mvh
Kiran Nawaz
Meklenborglia 23

Styrets vurdering og forslag til vedtak:
Styret foreslår primært å sette opp 3 nye strøkasser (i Tørtberg, Hans Steinpukkersvei og Meklenborglia). Dette vil kunne gjøres uten tillegg i felleskostnader.

Alternativ vil vi kunne be om abonnement på strøing/feiing av sand. Kostnadene ved dette vil komme på opp mot kr 1000,- pr husstand pr år (og øke felleskostnader til kr 5500,- pr år (ref. budsjett 2025).)

Sak 5: Budsjett for 2025

Her er styrets forslag til budsjett for 2025:

Budsjett-forslag 2025 Meklenborg Huseierforening			
	Utkast	*Forløpig*	
Inntekter:	**Budsjett 2025**	*Resultat 2024*	**Budsjett 2024**
Årskontingenter (Kr 4.500,- pr. husstand)	kr 598 500	*kr 598 400*	kr 598 500
Arealleie	kr 2 763	*kr 2 763*	kr 2 763
Støtte frivilligsentralen	kr 0	*kr 3 050*	kr 0
Andre inntekter, bla utbytte forsikring og MVA kompensasjon	kr 2 500	*kr 10 331*	kr 1 300
SUM	kr 603 763	kr 614 544	kr 602 563
Utgifter:	**Beløp**		**Beløp**
Godtgjørelse til styre/revisor	-kr 18 000	*-kr 16 000*	-kr 16 000
Pumpehus/-kum og spillvannsnettet - driftsavtale	-kr 23 000	*-kr 2 880*	-kr 23 000
Strøm til pumpehus	-kr 13 000	*-kr 12 590*	-kr 10 000
Variable utgifter pumpehus, uttrykninger	-kr 25 000	*kr 0*	-kr 50 000
Veibelysning	-kr 79 000	*-kr 79 000*	-kr 79 000
Dugnadskompensasjon	-kr 35 000	*-kr 35 000*	-kr 30 000
Leie datasystemer	-kr 6 000	*-kr 6 555*	-kr 7 000
Driftsutgifter, inkl. Dugnadsutgifter og vedlikehold	-kr 10 000	*-kr 5 335*	-kr 20 000
Brøyting, driftsavtale	-kr 100 000	*-kr 155 796*	-kr 100 000
Strøing, annet vintervedlikehold av veier	-kr 40 000	*-kr 24 750*	-kr 40 000
Gressklipping	-kr 45 000	*-kr 40 320*	-kr 40 000
Øreavrunding	kr 0	*-kr 3*	kr 0
Medlemskontingent-BBS og Vellenes landsforbund	-kr 4 500	*-kr 4 063*	-kr 2 000
Støtte til Frivilligsentralen	kr 0	*-kr 3 050*	kr 0
Forsikringspremier	-kr 12 500	*-kr 10 737*	-kr 11 000
Bank og kortgebyrer	-kr 1 500	*-kr 1 160*	-kr 1 500
Inndrivningsgebyr Visma	-kr 3 000	*-kr 1 424*	-kr 3 000
Tap på fordringer	kr 0	*kr 0*	kr 0
SUM	-kr 415 500	-kr 398 663	-kr 432 500
Overskudd (oppbygging av reservefond)	kr 188 263	kr 215 881	kr 170 063

Styrets forslag til dekning av felleskostnader i 2025:

Huseiernes dekningsbidrag til dekning av felleskostnader for 2025 fastsettes til kr 4500,-. Dette faktureres med kr 4500,- i mai 2025.

Sak 6: Valg av styret

Følgende styremedlemmer er valgt for ett år til og er ikke på valg:

- Erik Logstein
- Ole Øivind Søberg

Øvrige styremedlemmer er på valg:
- Geir Børdalen (Stiller ikke til gjenvalg)
- Espen Rellsmo (Stiller til gjenvalg)
- Adil Inam Qureshi (Stiller til gjenvalg (og er forberedt på å ta verv som styreleder)

Det skal velges i henhold til vedtektene velges tre styremedlemmer for 2 år, samt valgkomite på 2 medlemmer og to revisorer.

Valgkomiteen har bestått av Waqar Saleem og har følgende forslag:
(Legges fram på årsmøtet.)

Det kan også fremmes benkeforslag under årsmøtet.

Sak 7: Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomitéen.

Styret foreslår følgende i valgkomite:

1)

2)

Sak 8: Valg av revisor

Det skal velges to revisorer.

Styret foreslår følgende revisorer:

- Dag Klingberg (gjenvalg)
- Lene Rikvold (gjenvalg).

FULLMAKTSBLANKETT TIL ÅRSMØTET 12. mars 2025

Leveres ved fremmøte!

NAVN: _____

ADRESSE: _____

GIR MED DETTE

NAVN: _____

ADRESSE: _____

RETT TIL Å REPRESENTERE (OG STEMME FOR) MEG PÅ ÅRSMØTET

DATO & SIGNATUR: _____

ENERGIATTEST

Adresse	Prestlia 13
Postnr	1273
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	176
Bnr.	411
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	81066736
Bolignr.	H0101
Merkenr.	8a222e90-f8fd-4edf-8c2d-37cb9be80d31
Dato.	28.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prestlia 13
Postnr/Sted: 1273 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 28.12.2022 9:31:23
Energimerkenr: 8a222e90-f8fd-4edf-8c2d-37cb9be80d31

Gårdsnr: 176
Bruksnr: 411
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 81066736

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

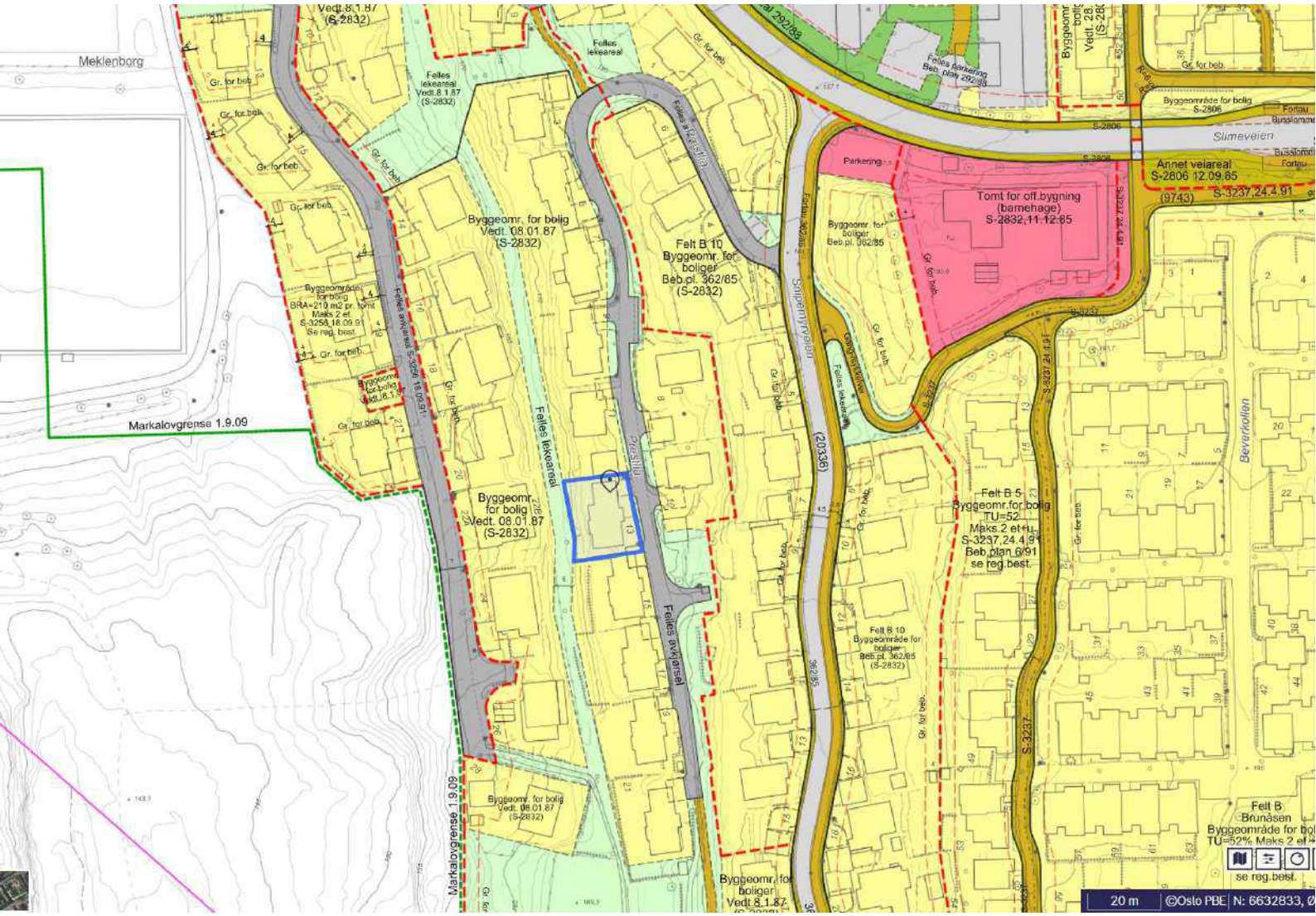
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.


Meklenborg
Markalovgrense 1.9.09
Byggeområde for bolig BRA=210 m2 pr. tomt Maks 2 et S-3258,18.09.91 Se reg. best
Byggeområde for bolig Vedt.8.1.87
Felles lekeareal Vedt.8.1.87 (S-2832)
Felles lekeareal
Byggeomr. for bolig Vedt. 08.01.87 (S-2832)
Felt B 10 Byggeomr. for boliger Beb.pl. 362/85 (S-2832)
Felles avkjørsel
Felles lekeareal
Byggeomr. for bolig Vedt. 08.01.87 (S-2832)
Byggeomr. for bolig Vedt. 08.01.87 (S-2832)
Byggeomr. for boliger Vedt 8.1.87
Felles parkering Beb. plan 292/88
Slimeveien
Parkering
Tomt for off.bygning (barnehage) S-2832,11.12.85
Annet veiareal S-2806 12.09.85
(9743)
S-3237,24.4.91
Byggeomr. for boliger Beb.pl. 362/85
Felt B 5 Byggeomr.for bolig TU=52 Maks 2 et+u S-3237,24.4.91 Beb.plan 6/91 se reg.best.
Felt B 10 Byggeområde for boliger Beb.pl. 362/85 (S-2832)
Felt B Brunåsen Byggeområde for bol TU=52% Maks 2 et
se reg.best.
Beverkollen
(20336)
362/85
S-3237
20 m
©Oslo PBE
N: 6632833, Ø

Oslo

V080187

Endret regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 176 bnr. 1 m. fl., Felt B 10, Meklenborg.

V080187 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198705600

Vedtaksdato: 08.01.1987
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2832

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Skatteetaten

Dato
16.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 176 Bnr 411 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Prestlia 13, 1273 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 190 486
Som sekundærbolig:	kr 8 761 944

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 16.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-176/411 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Prestlia 13 1273 OSLO
Fakturamottaker:	Butt Asma Prestlia 13 1273 OSLO
Eiernavn:	Butt Asma

Kommunale avgifter	NOK 29 947,67
Eiendomsskatt	NOK 3 353,00
Totalt	NOK 33 300,67

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	5	**85,00**	**0,00**	25110000050690035	11845699	28.11.2025	29.12.2025
Totalt å betale			**85,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 353,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	19 225,78
Renter	224,00
Totale avgifter	**33 300,67**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Prestlia 13

Nabolaget Brunåsen - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndal Linje 70N, 71, 77, 77X	5 min 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 4.6 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14 km
Oslo Gardermoen	44 min

BARNEHAGER

Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Trollskogen barnehage Bjørndal (1-... 72 barn	8 min 0.6 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år... 62 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bjørndal	10 min
Rema 1000 Bjørndal	17 min

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

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	8 min
Bjørndal apotek	10 min
Mortensrud Vinmonopol	9 min

SPORT

Meklenbergåsen balløkke	2 min
Bjørndal idrettspark	7 min
Fresh Fitness Hauketo	7 min
Sport og Mosjon	9 min

«Bra for barna. Trygg for alle. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

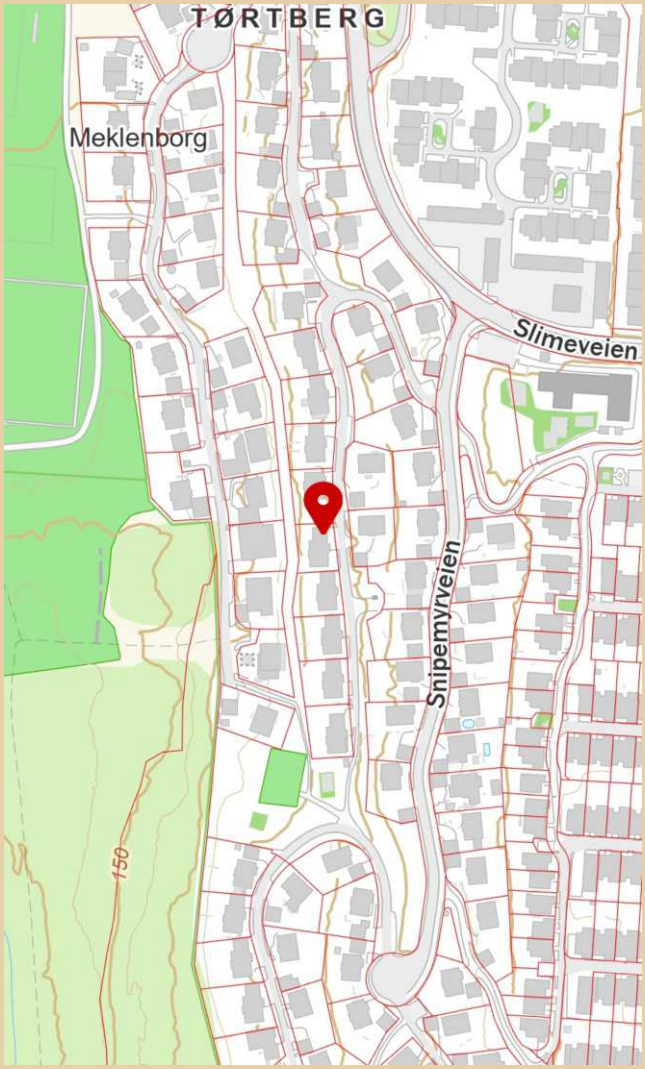
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prestlia 13, 1273 Oslo
Gnr. 176, Bnr. 411, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251377

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
