NORDVIK

Meklenborgåsen 108

3 soverom | 124 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Meklenborgåsen 108

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
27	Om boligen
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
88	Vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.08.2026

Nøkkelinformasjon



Rekkehus over to plan med frodig hage og balkong. Bad m/badstue (2014). Kjøkken (2014). Garasje m/lader. Barnevennlig

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**134 840,-**
Totalpris	**5 484 840,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

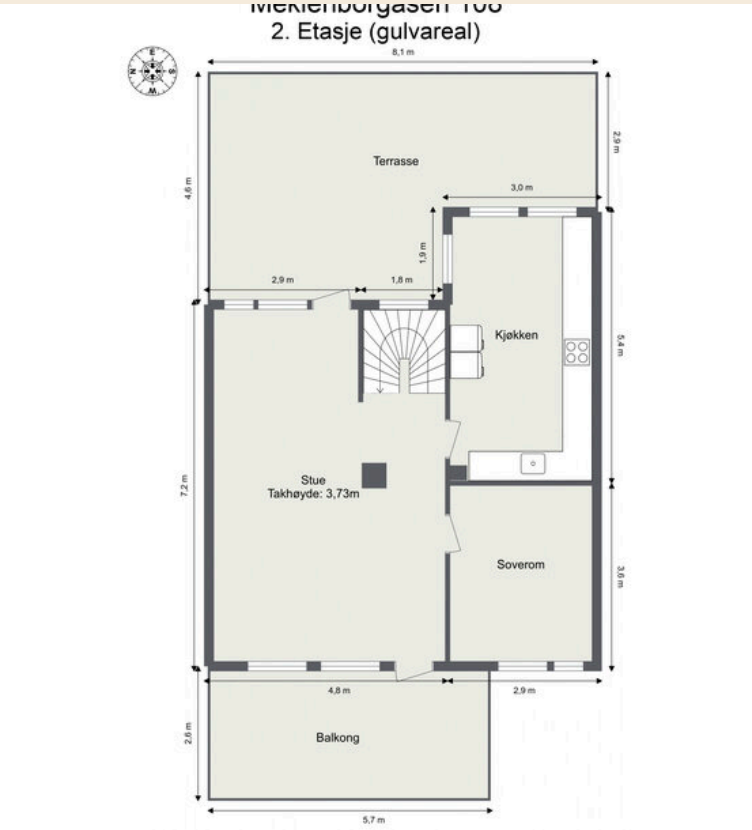
Kort fortalt

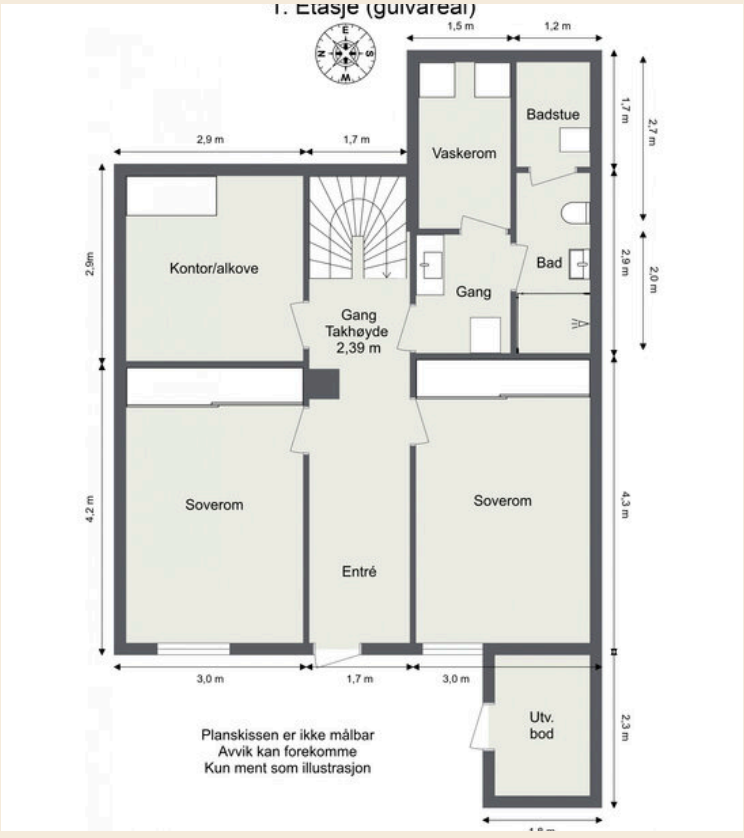
Velkommen til Meklenborgåsen 108 - et flott rekkehus over to plan med store og solrike uteplasser. Boligen byr på en lys stue, separat kjøkken, tre romslige soverom, kontor, flislagt bad med badstue, vaskerom og en innbydende entré. Den frodige hagen er et hyggelig høydepunkt, med blant annet moreller, jordbær og bringebær. De totalt 72 m² med store uteplassene gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster, med sol store deler av dagen. Det medfølger garasjeplass med elbillader. Her bor du i barnevennlige omgivelser på Bjørndal, i et etablert boligområde med flere lekeplasser og kort vei til skole og barnehage.

Kvaliteter:
Uteplasser på totalt 72 m²
Idyllisk hage med gode solforhold
Bad fra 2014 med badstue
Kjøkken fra 2014
Garasje med lader
Utebod

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm





1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 66 kvm






























OLD TOWN
BON
appetit




















Whirlpool
SAMSUNG







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Meklenborgåsen 108

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 354 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 313 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	13 min 9 km

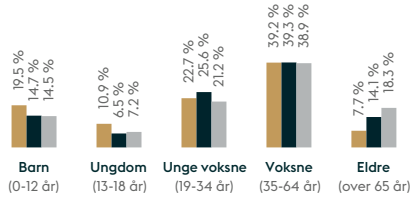
Offentlig transport

Bjørndal Linje 70N, 71, 77, 77X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	45 min

Barnehager

Preståsen Kanvas-barnehage (1-... 58 barn	2 min 0.2 km
Taranrød barnehage (1-6 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Christiania Barnehave Bjørndal... 54 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjørndal skole	3 min
Snipemyrveien balløkke	5 min
Fresh Fitness Hauketo	8 min
Sport og Mosjon	9 min

«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0108/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 477 i Oslo kommune

Selger
Elfe Asnake

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 484 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 499 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 46 kvm.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:
To soverom, bad, vaskerom, sovealkove/kontor.

2. etasje:
Stue, kjøkken og soverom.

Det medfølger utebod på 4 m² ved inngangsparti.

Standard
1. ETASJE:

Entré:
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko.

To soverom:
To lune soverom vendt mot rolige omgivelser. Begge soverommene er av god størrelse med plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. I tillegg til soverommene er det et ekstra rom, oppført som bod i byggetegninger, men i dag innredet som sovealkove. Dette rommet passer også godt som kontor.

Bad:
Flislagt bad fra 2014 innredet med to servantskap, dusjsone, toalett og badstue. I tilknytning til badet er det et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler på bad fungerer ikke.

2. ETASJE:

Stue:
Lys og gjennomgående stue med en fleksibel planløsning som gir flere møbleringsmuligheter. Det er plass for sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 14 m² og en østvendt terrasse på 32 m² med hage.

Kjøkken:
IKEA-kjøkken fra 2014 innredet med hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er også plass for kjøleskap.

Soverom:
Boligens tredje soverom ligger i 2. etasje, vendt mot rolige omgivelser. Soverommet har plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med lader i felles anlegg. Anlegget ligger et par minutter gange fra rekkehuset.

Det er beboers ansvar og oppdatere styret om nytt registreringsnummer ved bytte av bil.

Modernisering og påkostninger
2026 - To nye garderobeskap
2026 - Nytt ventilasjonsanlegg
2021 - Nytt laminatgulv, malte vegger, malt tak i hele huset
2021 - Malt huset utendørs
2020 - Ny ytterdør
2014 - Pusset opp bad og vaskerom
2014 - Pusset opp kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Royal Rørlegger Service AS Aron Bereket Solomon Utført i 2014 Montering av nytt rør-i-rør-system fra Høiax Montering av nytt sluk. Montering av nye veggbokser for vanninstallasjoner på begge sider.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Membran AS Adam Augustyniak. 2014 Fornyet membran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Royal Rørlegger Service AS Aron Bereket Solomon. Utført i 2014. Montering av nytt rør-i-rør-system fra Høiax. Montering av nytt sluk. Montering av nye veggbokser for vanninstallasjoner på begge sider.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorkelsson Elektro AS Elektrisk arbeid, nye stikkontakt, lys, jordfeilautomater på samtlige kurser.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er installert i felles garasjen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi har byttet ut hele ventilasjonsanlegg i April 2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Undervarmen (nederste varmeelement) i ovnen fungerer ikke, kun overvarmen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke etter vi har kjøpt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

Byggemåte
Bygningsdel, TG2:

Utvendig > Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er ikke etablert ventilering i loftsrommet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og kondensproblemer over tid.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i loftsrommet for å redusere risikoen for fukt- og kondensproblemer, som over tid kan føre til skader på takkonstruksjonen og inneklimaet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Utvendig > Vinduer fra byggeåret:
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Selv om det ikke ble indikert fukt ved befaringstidspunktet, regnes innforede vegger i rom under terreng som en risikokonstruksjon. Dette skyldes at slike konstruksjoner kan være utsatt for skjulte fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell kontroll, spesielt der det ikke er utført hulltaking.
Tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Tiltak: Flere av dørene tar i karm eller terskel og bør justeres for å sikre korrekt funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist avvik på varmekilde.
Tiltak: Eier opplyser at varmekabler ikke fungerer. Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende funksjon og komfort. Manglende tiltak kan medføre redusert oppvarming av gulvet og økt risiko for følgeskader på våtrommet.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det vanntette sjiktet/membranen i sluket er ukjent. Sluket er av plast, og det er ikke dokumentert om det er klemring i sluket. Det anbefales at sluket rengjøres.
Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran, samt om det er benyttet klemring i sluket. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Sluket bør også rengjøres for å sikre god funksjon og redusere risiko for tilstopping.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv:
Det er ikke kontrollert under innredning/vaskemaskin, da det ikke var tilgang på befaringsdagen. Årsaken til manglende kontroll er at innredningen/vaskemaskinen ikke lot seg flytte uten risiko for skade eller uforholdsmessig stor innsats under befaringen.
Tiltak: Det anbefales å kontrollere gulvet under innredning og vaskemaskin ved en senere anledning, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik. Manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden på disse områdene, noe som kan innebære økt risiko for skjulte fuktskader eller andre feil.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater:
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.og innredning:
Tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller

lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Varmesentral:
Det er registrert betydelig utvendig korrosjon på deler av rørføringer/komponenter i fjernvarmesentralen. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Anlegget er ikke demontert eller funksjonstestet utover normal visuell kontroll. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring/vurdering av korroderte komponenter av kvalifisert rørlegger/fjernvarmeleverandør.
Tiltak: Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av korroderte rørføringer og komponenter av kvalifisert rørlegger eller fjernvarmeleverandør. Korroderte komponenter kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsstans og følgeskader på anlegget, noe som kan gi redusert funksjon og økte vedlikeholdskostnader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende følger IKKE med:
- Garderobeskap på soverommet oppe
- Garderobeskap på sovealkove/kontor nede
- Kjøleskap på kjøkkenet
- Vaskemaskin og tørketrommel

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via prefabrikkert fjernvarmesentral

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 500 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 576,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: 237,00
Renovasjonsgebyr: 5 303,33
Vann- og avløpsgebyr: 12 035,64

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Boligen er en del av Prestsletta Huseierforening.

Andre utgifter
Boligen er en del av Prestsletta Huseierforening. Det betales månedlige fellesutgifter på kr. 1650.

Dette dekker abonnement på kabel-TV, belysning av fellesområder, snøbrøyting, gressklipping av fellesområdet, generell vedlikehold av fellesområder og forsikring på garasjeanlegget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 489 310,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 957 238,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Huseierforeningen har avtale med Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 196 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meklenborgåsen 108 ligger på Bjørndal, et veletablert og attraktivt boligområde i Søndre Nordstrand. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv og aktivitet, med marka og flere grønne tur- og rekreasjonsområder like i nærheten. Her er det enkelt å komme seg ut på tur, enten det er til fots eller på sykkel.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Bjørndal skole ligger sentralt i området, og det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Bjørndal skole er en barneskole for 1.- 7. trinn, mens blant annet Bjørnholt skole dekker ungdomstrinnet.

Området har gode bussforbindelser. Fra Bjørndal er det også kort vei til Hauketo stasjon med togforbindelser, mens Mortensrud gir tilgang til T-banenettverket.

Det er kort vei til dagligvarehandel fra boligen. Coop Extra Bjørndal ligger ca. 6 minutter gange fra boligen, og tilbyr et godt utvalg for den daglige handelen. Rema 1000 Bjørndal ligger også i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 7.11.1990.

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

Bod i underetasjen er i dag innredet som sovealkove. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Seterbråtveien 107 - 125 - Oppføring av boligblokk - Hus X2 - Bjørnåsen Syd Felt C2
Saksnummer: 202508094
Status: Avslag på ferdigattest

Seterbråtveien 87 - 105 - Oppføring av boligblokk - Hus X1 - Bjørnåsen Syd Felt C2
Saksnummer: 202508095
Status: Avslag på ferdigattest

Seterbråtveien 127 - 145 - Oppføring av boligblokk - Hus X3 - Bjørnåsen Syd Felt C2
Saksnummer: 202508097
Status: Avslag på ferdigattest

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

301/176/477:
19.09.1988 - Dokumentnr: 63137 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

18.07.2026 - Dokumentnr: 827367 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.06.1988 - Dokumentnr: 39881 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:176 Bnr:114

26.04.1990 - Dokumentnr: 26449 - Målebrev
Areal: 196,3 m2.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Boligen er en del av Prestsletta Huseierforening. Det betales månedlige fellesutgifter på kr. 1650 som dekker abonnement på kabel-TV, belysning av fellesområder, snøbrøyting, gressklipping av fellesområdet, generell vedlikehold av fellesområder og forsikring på garasjeanlegget.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

Ansvarlig megler
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmegler
Tlf. 93220294

Megler 2
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2624 **Referansenummer:** ZV9519

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Oda Fossheim
Sagstuen Nordvik
Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to etasjer med parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil lader. Boligen inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 3,73 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong på 14m2 og østvendt terrasse på 32m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er utført i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Loftet er oppvarmet og har mekanisk ventilasjon. Taket er isolert, og det er lagt plast på utsiden.
Det er ikke påvist fukt i taket ved måling med fuktmålerapparat.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Kledning er overmalt senere år. Konstruksjonen er ikke åpnet, så det kan ikke fastslås om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vindu i trappeløpet, fastkarm vinduer i stuen og vinduer på kjøkkenet er fra byggeåret med 2-lags glass.
Det er montert en malt, isolert hovedytterdør fra Harmonie i 2020, samt to malte balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass, produsert i 2019.
Vestvendt balkong/terrasse på ca. 14 m² med utgang fra stue. Terrassen har terrassegulv med løstliggende plastfliser som overflate. Underliggende terrassegulv var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da plastflisene ikke ble demontert i forbindelse med befaringen. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler. Terrassen har rekkverk i malt treverk og markise over deler av arealet.

Østvendt terrasse på ca. 32 m² med utgang fra spisestue. Terrassen har terrassegulv av tre samt skjermvegger i tre. Det er oppført en frittstående paviljong på terrassen. Terrassegulvet fremstod med normal overflateslitasje og værpåvirkning i forhold til alder og eksponering. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Eventuelle konstruksjoner under terrassegulvet er ikke kontrollert.
Vestvendt platting ved inngangsparti på ca. 26 m², delvis overbygd. Plattingen er belagt med belegningsstein. Innsynet er i hovedsak skjermet av høy hekk. Fra plattingen er det adkomst til utvendig bod på ca. 4 m². Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat med normal bruksslitasje, i begge etasjene lagt i 2021.
Vegger og himling er utført med malte plater med normal bruksslitasje. Overflatene ble overmalt i 2021.
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Hulltaking ble ikke utført på befaringstidspunktet. Etasjen benyttes til boligformål og er oppvarmet og ventilert. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga indikasjon på fuktskade i det undersøkte området.
Innvendig malt tretrapp fra byggeåret mellom etasjene. Trappen har åpne trinn og malt rekkverk. Det er montert sklisikring på trinnene. Trappen fremstod med normal bruksslitasje for alder.
Innvendige dører er profilerte dører med tre speil. Det er glassdører inn til kjøkken, inn til alkove i 1. etasje og inn til badstuen. Dørene er montert i 2021. Monteringsår for badstuedøren er ukjent.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje › Bad
Bad fra 2014 med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjnise med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Badet har fall til sluk, og fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 36 mm. Membran er ukjent i plastsluk. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft under døren. Det er boret hull i vegg og målt fukt i vegger; ingen høye fuktverdier ble funnet.

Våtrom › 1 etasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2014 med fliser og elektriske varmekabler i gulvet, fliser på vegg og malte plater i taket med spotter. Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Våtrommet har fall mot sluk, med et fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er ukjent, da det ikke var tilgang til sluket som er plassert under innredningen på befaringsdagen. Sluk og membran er kontrollert via bilder ettersendt etter befaringsdagen. Avtrekk fra mekanisk ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i veggen, og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning montert i 2014 fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum av kompositt. Benkeplaten har noe bruksslitasje.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap ("side by side") og oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er frittstående.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert komfyrvakt, men ingen vannstopper.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk til mekanisk ventilasjon i boligen.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med belegg på gulv og trepanel på vegger og i tak. Det er montert badstueovn. Badstuen er kun visuelt observert og ikke nærmere vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i vinduene.
Anlegget er utskiftet i 2026.
Boligen er tilknyttet fjernvarme via prefabrikkert fjernvarmesentral (Redan) med energimåler, sirkulasjonspumpe, varmeveksler, reguleringsutstyr og tilhørende rørføringer. Anlegget forsyner boligen med oppvarming og/eller tappevann. Rørføringer er i hovedsak isolert.
Sikringsskap fra byggeåret med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Hovedsikringen er opplyst å være 3 x 32 A.
Det foreligger opplysninger om at det ble utført el-tilsyn i 2021, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser eventuelle merknader eller utbedringer etter tilsynet. Sikringsskapet er kun utvendig besiktiget. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover dette. Det anbefales å montere kursfortegnelse i skapet.
Boligen har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Fuktsikring og drenering: Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeåret (1988). Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert senere. Boligen er et rekkehus beliggende i midtre rekke, noe som gir begrenset eksponering mot terreng sammenlignet med enderekke. Kjelleretasjen benyttes til boligformål og er oppvarmet og ventilert. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i drenering eller utvendig fuktsikring, og det ble ikke observert symptomer på fuktinntrenging eller forhøyede fuktverdier i rom under terreng.
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og fundamenter er fra byggeåret (1988). Konstruksjonene er i hovedsak skjulte og var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader, setninger eller riss av betydning som indikerer svikt i grunnmur eller fundamenter.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

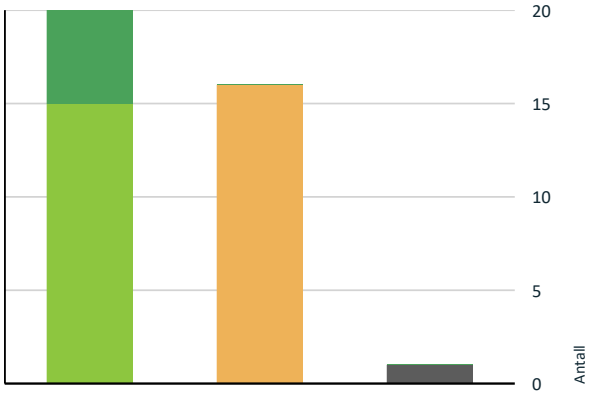
Rekkehus

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

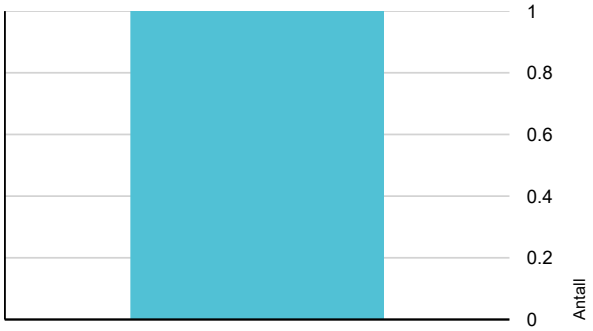
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1 etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeåret	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1988

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Loftet er oppvarmet og har mekanisk ventilasjon. Taket er isolert, og det er lagt plast på utsiden.
Det er ikke påvist fukt i taket ved måling med fuktmålerapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert ventilering i loftsrommet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og kondensproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i loftsrommet for å redusere risikoen for fukt- og kondensproblemer, som over tid kan føre til skader på takkonstruksjonen og inneklimaet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Kledning er overmalt senere år. Konstruksjonen er ikke åpnet, så det kan ikke fastslås om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer fra byggeåret

Beskrivelse

Vindu i trappeløpet, fastkarm vinduer i stuen og vinduer på kjøkkenet er fra byggeåret med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er montert en malt, isolert hovedytterdør fra Harmonie i 2020, samt to malte balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass, produsert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong og terrasse i 2 etasje

Beskrivelse

Vestvendt balkong/terrasse på ca. 14 m² med utgang fra stue. Terrassen har terrassegulv med løstliggende plastfliser som overflate. Underliggende terrassegulv var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da plastflisene ikke ble demontert i forbindelse med befaringen. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler. Terrassen har rekkverk i malt treverk og markise over deler av arealet.

Østvendt terrasse på ca. 32 m² med utgang fra spisestue. Terrassen har terrassegulv av tre samt skjermvegger i tre. Det er oppført en frittstående paviljong på terrassen. Terrassegulvet fremstod med normal overflateslitasje og værpåvirkning i forhold til alder og eksponering. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Eventuelle konstruksjoner under terrassegulvet er ikke kontrollert.

TG 1 Plattinger ved inngangsparti i 1 etasje

Beskrivelse

Vestvendt platting ved inngangsparti på ca. 26 m², delvis overbygd. Plattingen er belagt med belegningsstein. Innsynet er i hovedsak skjermet av høy hekk. Fra plattingen er det adkomst til utvendig bod på ca. 4 m². Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat med normal bruksslitasje, i begge etasjene lagt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater med normal bruksslitasje. Overflatene ble overmalt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på befaringstidspunktet. Etasjen benyttes til boligformål og er oppvarmet og ventilert. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga indikasjon på fuktskade i det undersøkte området.

Vurdering av avvik:

• Selv om det ikke ble indikert fukt ved befaringstidspunktet, regnes innforede vegger i rom under terreng som en risikokonstruksjon. Dette skyldes at slike konstruksjoner kan være utsatt for skjulte fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell kontroll, spesielt der det ikke er utført hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke nærmere.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp fra byggeåret mellom etasjene. Trappen har åpne trinn og malt rekkverk. Det er montert sklisikring på trinnene. Trappen fremstod med normal bruksslitasje for alder.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører med tre speil. Det er glassdører inn til kjøkken, inn til alkove i 1. etasje og inn til badstuen. Dørene er montert i 2021. Monteringsår for badstuedøren er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Flere av dørene tar i karm eller terskel og bør justeres for å sikre korrekt funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2014 med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjnise med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Badet har fall til sluk, og fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 36 mm. Membran er ukjent i plastsluk. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft under døren. Det er boret hull i vegg og målt fukt i vegger; ingen høye fuktverdier ble funnet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak. Taket er nytt fra 2026, da det ble utskiftet ventilasjon i boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at varmekabler ikke fungerer.

• Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende funksjon og komfort. Manglende tiltak kan medføre redusert oppvarming av gulvet og økt risiko for følgeskader på våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk. Membrantype er ukjent. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det vanntette sjiktet/membranen i sluket er ukjent. Sluket er av plast, og det er ikke dokumentert om det er klemring i sluket. Det anbefales at sluket rengjøres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran, samt om det er benyttet klemring i sluket. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Sluket bør også rengjøres for å sikre god funksjon og redusere risiko for tilstopping.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet har dusjnise med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speil.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon fra 2026 og tilluft under døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i soverom bak dusjsonen i baderommet, og det er utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Det er målt 6 %. Måleresultatet er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i veggen. Dette utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger i baderommet.





1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2014 med fliser og elektriske varmekabler i gulvet, fliser på vegg og malte plater i taket med spotter. Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Våtrommet har fall mot sluk, med et fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er ukjent, da det ikke var tilgang til sluket som er plassert under innredningen på befaringsdagen. Sluk og membran er kontrollert via bilder ettersendt etter befaringsdagen. Avtrekk fra mekanisk ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i veggen, og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak. Taket er nytt fra 2026, da det ble utskiftet ventilasjon i boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk utenfor innredningen er 1:100.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke kontrollert under innredning/vaskemaskin, da det ikke var tilgang på befaringsdagen. Årsaken til manglende kontroll er at innredningen/vaskemaskinen ikke lot seg flytte uten risiko for skade eller uforholdsmessig stor innsats under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere gulvet under innredning og vaskemaskin ved en senere anledning, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik. Manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden på disse områdene, noe som kan innebære økt risiko for skjulte fuktskader eller andre feil.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Sluk og membran er ikke kontrollert da det ikke var tilgang på befaringsdagen.
Det er mottatt dokumentasjon og bilder etter befaringen som viser utførelsen av membran og sluk fra 2014. Membran er synlig på bilde av sluket.
Sluket er plassert under innredning med vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon og bilder fra entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon fra 2026 og tilluft under døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i våtrommet ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning montert i 2014 fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum av kompositt. Benkeplaten har noe bruksslitasje.
Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap ("side by side") og oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er frittstående.
Det er montert komfyrvakt, men ingen vannstopper.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk til mekanisk ventilasjon i boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er montert en fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk til mekanisk ventilasjon i boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1 ETASJE > BADSTUE

TG BU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Badstue med belegg på gulv og trepanel på vegger og i tak. Det er montert badstueovn. Badstuen er kun visuelt observert og ikke nærmere vurdert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon fra rørlegger



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i vinduene. Anlegget er utskiftet i 2026.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarme via prefabrikkert fjernvarmesentral (Redan) med energimåler, sirkulasjonspumpe, varmeveksler, reguleringsutstyr og tilhørende rørføringer. Anlegget forsyner boligen med oppvarming og/eller tappevann. Rørføringer er i hovedsak isolert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig utvendig korrosjon på deler av rørføringer/komponenter i fjernvarmesentralen. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Anlegget er ikke demontert eller funksjonstestet utover normal visuell kontroll. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring/vurdering av korroderte komponenter av kvalifisert rørlegger/fjernvarmeleverandør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av korroderte rørføringer og komponenter av kvalifisert rørlegger eller fjernvarmeleverandør.

Korroderte komponenter kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsstans og følgeskader på anlegget, noe som kan gi redusert funksjon og økte vedlikeholdskostnader.





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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap fra byggeåret med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Hovedsikringen er opplyst å være 3 x 32 A. Det foreligger opplysninger om at det ble utført el-tilsyn i 2021, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser eventuelle merknader eller utbedringer etter tilsynet. Sikringsskapet er kun utvendig besiktiget. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover dette. Det anbefales å montere kursfortegnelse i skapet.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering: Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeåret (1988). Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om at dreneringen er skiftet eller vesentlig oppgradert senere. Boligen er et rekkehus beliggende i midtre rekke, noe som gir begrenset eksponering mot terreng sammenlignet med enderekke. Kjelleretasjen benyttes til boligformål og er oppvarmet og ventilert. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i drenering eller utvendig fuktsikring, og det ble ikke observert symptomer på fuktinntrenging eller forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og fundamenter er fra byggeåret (1988). Konstruksjonene er i hovedsak skjulte og var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader, setninger eller riss av betydning som indikerer svikt i grunnmur eller fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

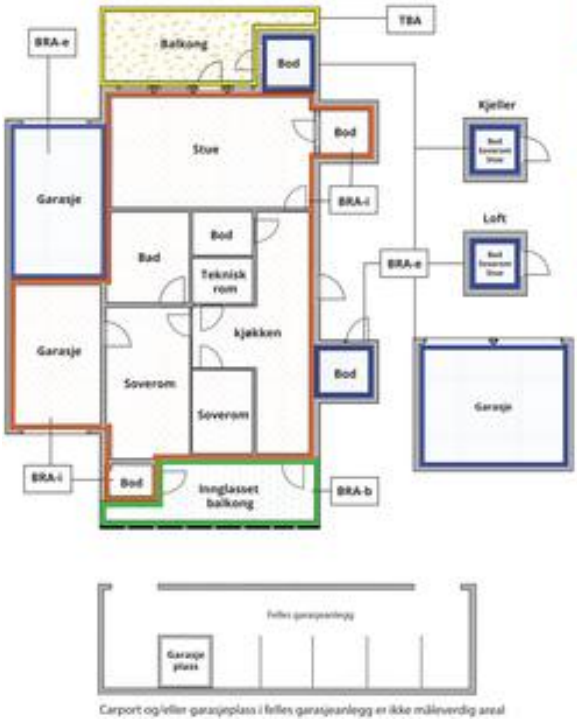
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	62	4		66	26
2 etasje	62			62	46
SUM	**124**	**4**			**72**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, gang, gang m/vask, bad, vaskerom, badstue, soverom, soverom 2, alkove/kontor	Utebod	
2 etasje	Kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Utebod på 4m2 som ligger utenfor boligen i 1 etasje er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert ny termostat til varmekabler på badet i 2026.
Thorkelsson Elektro AS, div.elektrisk arbeid som bla. nye stikkontakter, lys og jordfeilautomater på samtlige kurser. Arbeidet er utført i 2021.
Ventilasjonsanlegget er utskiftet i 2026.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	477		0	196 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Meklenborgåsen 108

Hjemmelshaver

Demisse Elfe Asnake

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget barnevennlig villaområde med gode solforhold og lite innsyn. Trafikk-skjermet beliggende innerst i blindvei med utsikt mot nærområdene og Grønliåsen i vest. Gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn. Diverse service- og butikker på Bjørndal senter i tillegg til Senter Syd på Mortensrud og Lambertseter senter kun en kort kjøretur unna. Kort vei også til bussholdeplass

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Kjør fra E6 til Søndre Nordstrand. Ta avkjøringen 27 fra E6. Ta Ljabruveien/Fv155/Rv155 og Slimeveien til Meklenborgåsen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elfe Asnake Demisse	9578-5999-4-2007364	2026-08-31 13:45:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Elfe Asnake

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 40263598
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Royal Rørlegger Service AS Aron Bereket Solomon Utført i 2014 Montering av nytt rør-i-rør-system fra Høiax Montering av nytt sluk. Montering av nye veggbokser for vanninstallasjoner på begge sider.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Membran AS Adam Augustyniak 2014 Fornyet membran

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Royal Rørlegger Service AS Aron Bereket Solomon Utført i 2014 Montering av nytt rør-i-rør-system fra Høiax Montering av nytt sluk. Montering av nye veggbokser for vanninstallasjoner på begge sider.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorkelsson Elektro AS Elektrisk arbeid, nye stikkontakt, lys, jordfeilautomater på samtlige kurser.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert i felles garasjen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har byttet ut hele ventilasjonsanlegg i April 2026

---

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

Ja

Beskriv: Undervarmen (nederste varmeelement) i ovnen fungerer ikke, kun overvarmen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter vi har kjøpt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elfe Asnake Demisse	**2026-08-31**

Identifikasjon

Elfe Asnake Demisse

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

VEDTEKTER FOR PRESTSLETTA HUSEIERFORENING

(sist endret etter vedtak på generalforsamling 02.06.2026)

Paragraf 1 – Navn og eierformål.

Huseierforeningens navn skal være Prestsletta Huseierforening. Huseierne i Prestsletta boligfelt eier som medlemmer i huseierforeningen i felleskap gnr./bnr. 176/483 i Oslo kommune med påstående innretninger, bygninger etc. (parkeringsanlegg og søppelcontainere). Videre er man som medlem deleier i felles grendehus og ballplass (hhv gnr./bnr. 176/488 og 176/484 i Oslo kommune).

Eier av hus i Prestsletta boligfelt (52 boligenheter totalt) har rett og plikt til medlemskap i Prestsletta Huseierforening.

Paragraf 2 – Formål.

Huseierforeningens formål er:

å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

Paragraf 3 – Fellesutgifter.

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger, og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter. Huseierforeningen betaler sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter vedrørende felles grendehus. Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag på 1/52.

Paragraf 4 – Medlemmenes plikter.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og anlegg. Gjøres ikke dette, kan Huseierforeningen få dette besørget for huseiers regning. Felles arealer, garasjeplass, boder m.v. kan kun brukes til angitt formål. All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap. Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

Det følger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med hver bolig. Plassen skal benyttes til parkering av kjørbar bil som huseier disponerer. Uregistrerte biler skal verken henstilles på huseierforeningens fellesområder, eller i garasjen. Unntak for parkering av uregistrert bil i garasjen, er kun at den som disponerer boligen ikke disponerer kjørbar bil i tillegg, og således opptar felles parkeringsplass med denne. Styret har anledning til å bestille borttauing av uregistrerte biler på eiers regning 14 dager etter at skriftlig advarsel er gitt.

Det er ikke tillatt å anlegge parkeringsplass for bil på egen eiendom.

Det er viktig å begrense parkering på felles gjesteparkering. Det er derfor ikke anledning til å langtids parkere kjøretøyer og/eller båter på huseierforeningens fellesområder, som taket på garasjeanlegget eller parkeringsplassen nedenfor garasjeanlegget. Dersom dette ikke overholdes, kan kjøretøyet og/eller båten bli fjernet for eiers regning, etter en advarsel.

Det er heller ikke anledning til å parkere inne på fellesområdene over tid. Kun av- og pålessing kan foregå, og bilen skal fjernes innen rimelig tid. Om dette ikke overholdes, kan eier bøtelegges eller bilen taues vekk på eiers regning. Styret kan imidlertid gi tillatelse til parkering på fellesområdene for en kortere periode, for eksempel ved behov for håndverkere eller lignende. Tillatelse får man ved å ta kontakt med styret på telefon eller epost; styret.prestsletta@gmail.com.

Styret har anledning til å inngå avtale om parkeringskontroll innenfor vårt område.

Alle beboere med p-plass må registrere sitt registreringsnummer ved å sende det til styret, som så legger det inn i parkeringssystemet. Dette gjøres ved å sende E-post til: styret.prestsletta@gmail.com

Det er beboers ansvar å oppdatere styret om nytt registreringsnummer ved bytte av bil. Gjester må registreres i gjesteparkerings-systemet.

Paragraf 5 – Utleie.

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styret. Fullt navn og kontaktinformasjon til leietaker skal sendes til styret.prestsletta@gmail.com.

Det er mulighet til å leie ut garasjeplassen, men kun til beboerne i huseierforeningen. Dette på grunn av låsesystem og sikkerhet. Dette betinger at huseier ikke opptar andre parkeringsplasser på området.

Paragraf 6 – Generalforsamling.

Generalforsamlingen er huseiernes øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers, høyst 20 dagers varsel. Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme, dvs totalt 52 stemmer. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak somnevnt i paragraf 10.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Driftsbudsjett
- Valg av revisor
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det, innen 1. mars.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Paragraf 7 – Styret.

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 5 styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Styret og leder velges for 1 år av gangen. Styret velger innen sin midte leder, nestleder, sekretær og kasserer.

Alle i styret kan gjenvelges. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges. For å sikre kontinuitet skal det bestrebes at minst to styremedlemmer fortsetter i nytt styre.

Alle styremedlemmer har obligatorisk møteplikt på alle styremøter. Ved forfall skal dette meldes til styreleder i god tid før avtalt møtetidspunkt. Ved manglende oppmøte på fire styremøter reduseres styregodtgjørelsen med 25%. Ved manglende oppmøte på seks eller flere møter reduseres godtgjørelsen med 50 %. Dette gjelder uavhengig av grunnlag for fraværet.

Styregodtgjørelse vedtas på generalforsamling etter forslag fra styret.

Paragraf 8 – Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Paragraf 9 – Forretningsfører.

Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

Paragraf 10 – Vedtektsendringer.

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Paragraf 11 – Tvister.

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

Paragraf 12 – Representant til Grendehusstyret.

Styret i huseierforeningen velger styremedlem og varamedlem til Grendehusstyret for 1 år av gangen. Valget foretas etter ordinær generalforsamling i huseierforeningen.

Grendehusrepresentanten rapporterer til styret for huseierforeningen. I saker av betydning har Grendehusrepresentanten bundet mandat.

Paragraf 13 – Eieform.

Foreningen er selveiende (dvs at ingen kan i kraft av eierposisjon disponere over foreningens formue, kreve utdeling av overskudd eller hefte for foreningens gjeld).

Paragraf 14 – Signatur og prokura.

To av styrets medlemmer i fellesskap, styrets leder eller forretningsfører har foreningens signatur. Styret kan meddele prokura.

Paragraf 15 – Oppløsning.

Ved oppløsning skal eventuelle gjenstående midler tilfalle en forening eller institusjon med lignende formål som Prestsletta Huseierforening.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	176/1m.fl. Stimmdsen vest 1 Bjørndal Hus 1-8	Journalnr. 86/1471
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus m/boder	Innlevert 7.4.86
Byggherre	OBOS v/Prestsletta Brl., Boks 8328, 0129 OSLO 1	
Anmelder	A/S Moelven Brug, 2390 MOELV	

1	V	16		31		46		61		76		91						
2	V	17		32		47		62		77		92						
3	V	18		33		48		63		78		93						
4		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								

Kart sendt oppmålingsvesenet 28.8.86 T.E.

SEND BYGGETILLATELSE Til / ~~fra~~ topp grunnmur Sangaus

SEND BYGGETILLATELSE ~~Fra~~ / fra topp grunnmur Bakken

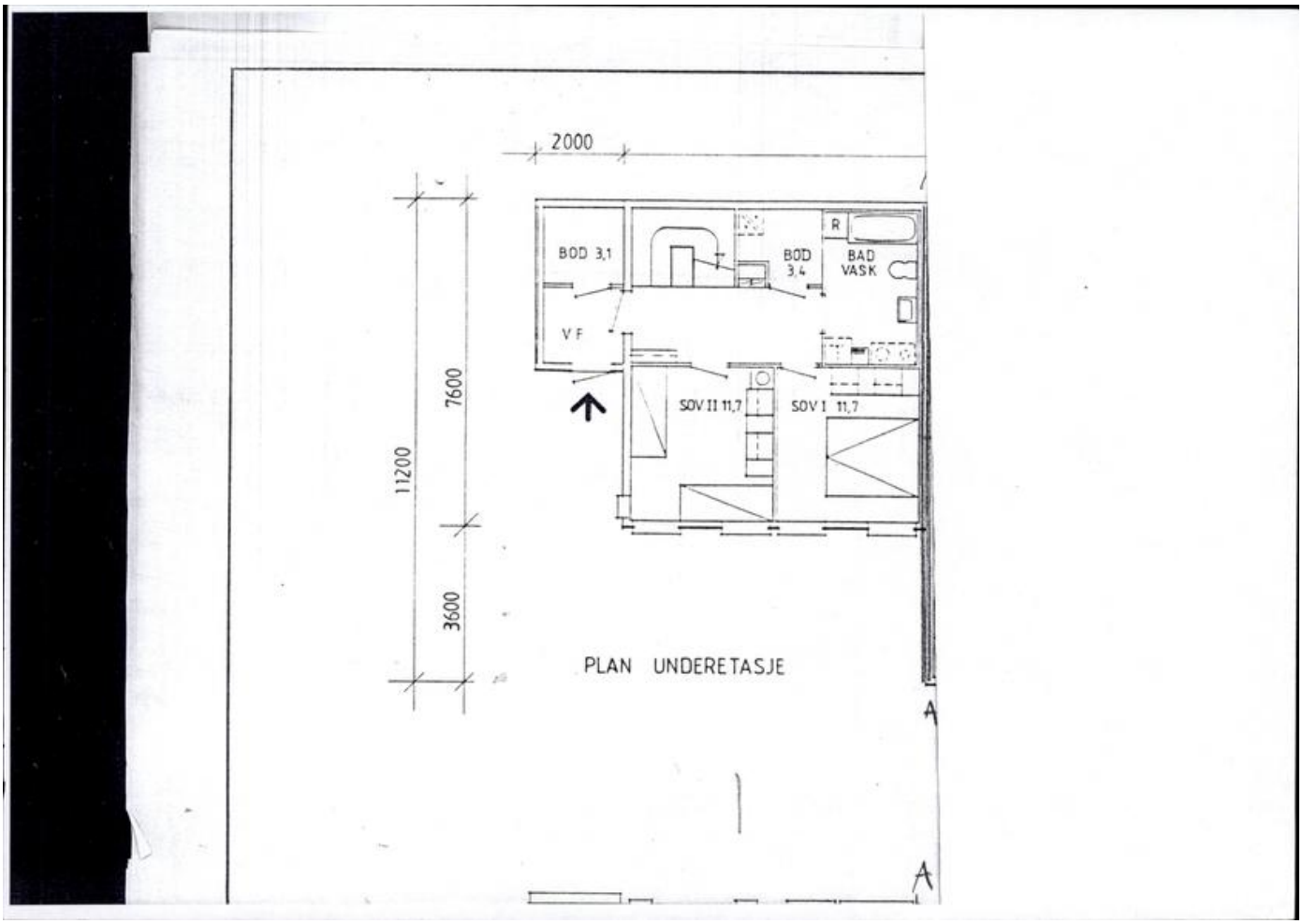
1 8 MARS 1987 R. Volde

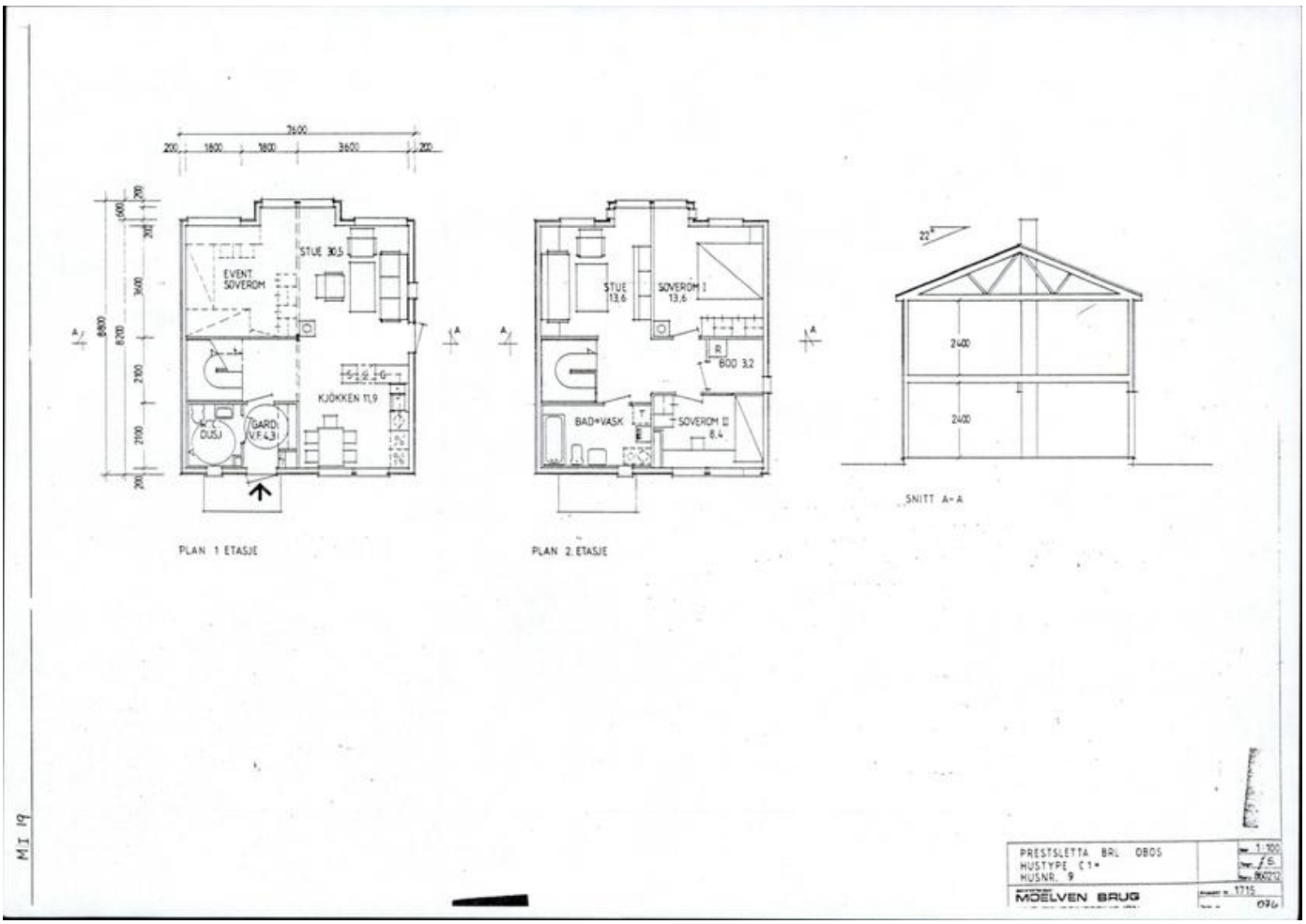
18.3.87

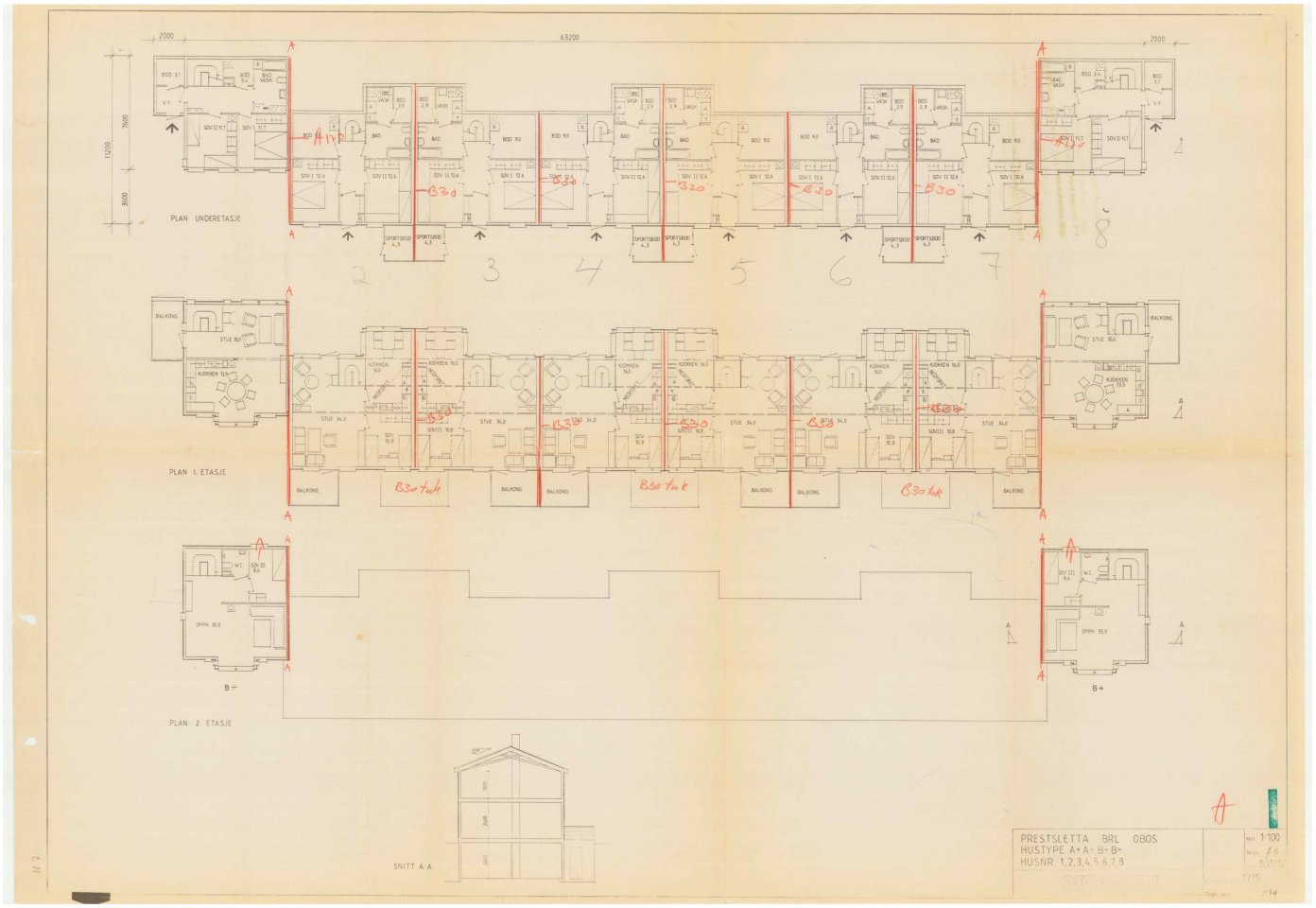
Opp.: 19|6 -86 Igang: 2|9 -87 T.E Bruk: 15|6 -88 T.E

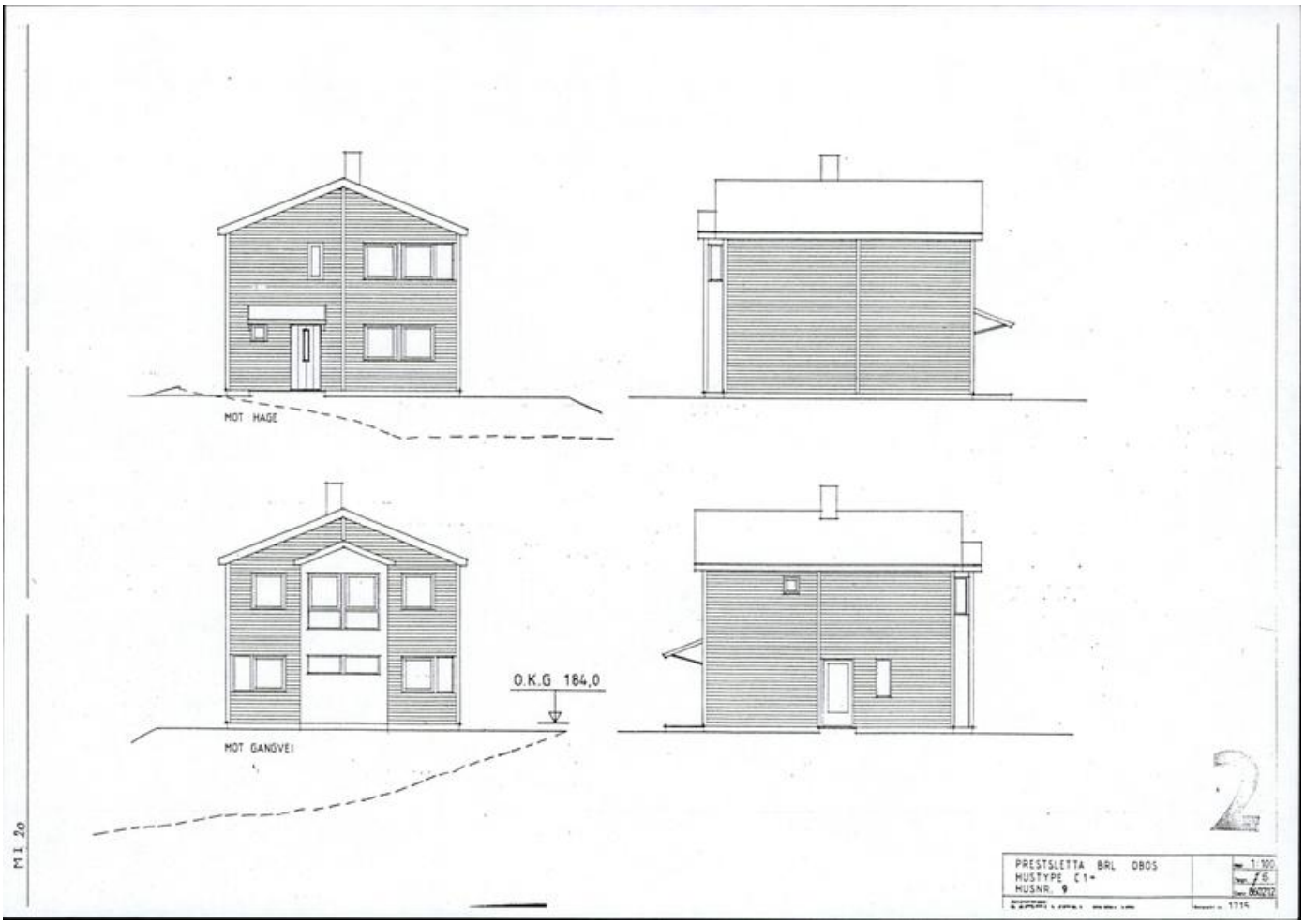
Meldt GAB 15.6.88 T.E.

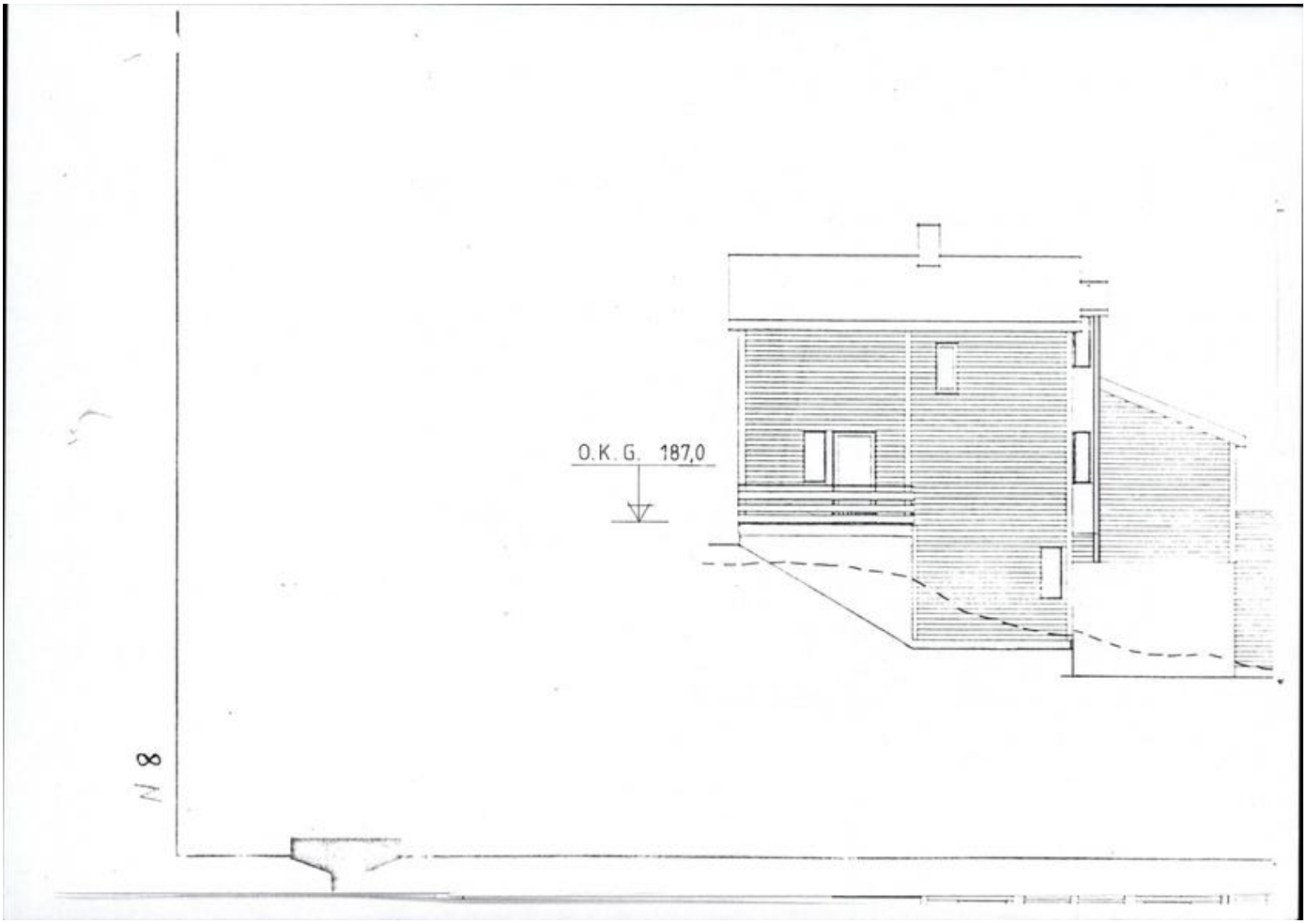
Skj. 8-15 Andvord


2000
11200
7600
3600
BOD 3,1
BOD 3,4
R
BAD VASK
V F
SOV II 11,7
SOV I 11,7
PLAN UNDERETASJE
A
A


7600
200
1800
1800
3600
200
8800
600
200
3600
2700
2100
200
EVENT SOVEROM
STUE 30,5
KJØKKEN 11,9
W.C. DUSJ
GARD. V.F. 4,3
A
A
PLAN 1 ETASJE
STUE 13,6
SOVEROM I 13,6
R
BOD 3,2
BAD+VASK
SOVEROM II 8,4
PLAN 2. ETASJE
22°
2400
2400
SNITT A-A
M I 19
PRESTSLETTA BRL OBOS
HUSTYPE C1+
HUSNR. 9
1:100
1:5
1715
MOELVEN BRUG

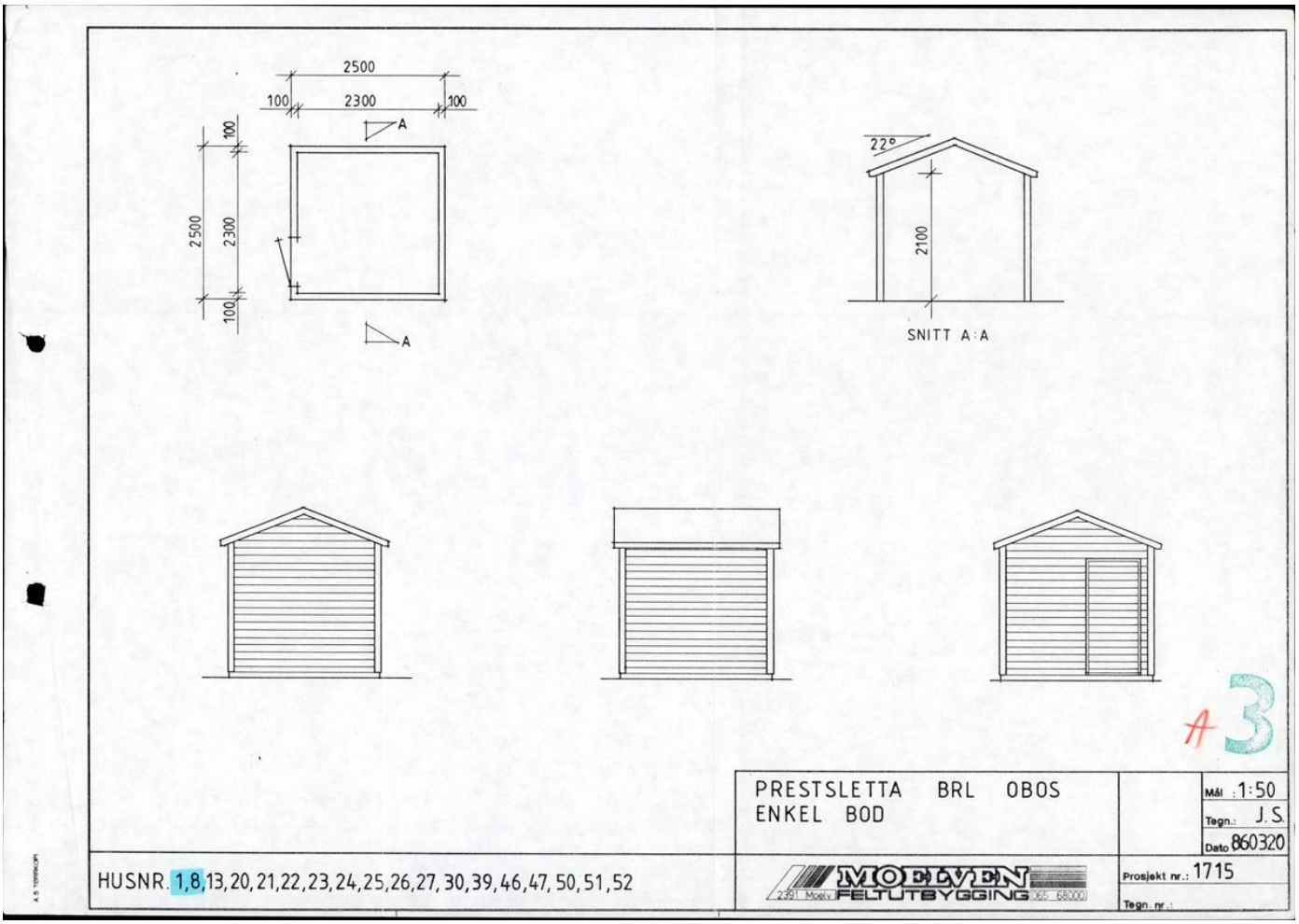

PLAN UNDERETASJE
PLAN 1. ETASJE
PLAN 2 ETASJE
SNITT A-A
PRESTSLETTA BRL OBOS
HUSTYPE A+ A- B- B-
HUSNR 1,2,3,4,5,6,7,8

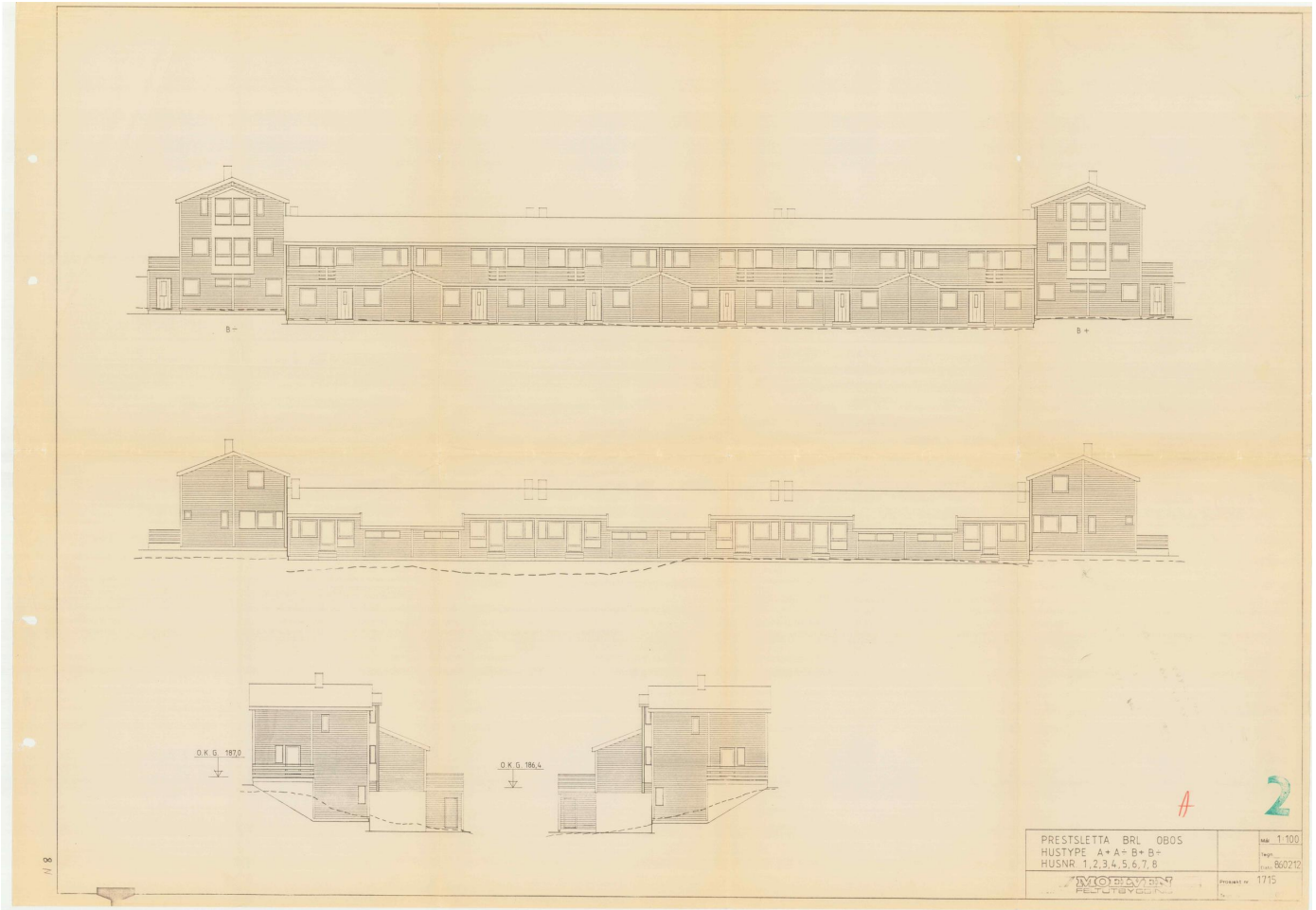

MOT HAGE
O.K.G 184,0
MOT GANGVEI
M1:20
2
PRESTSLETTA BRL OBOS
HUSTYPE C1+
HUSNR. 9
1:100


O.K. G. 187,0
N 8

B


Bad
4m
7m
samme 2 etg, under os der ellers
full vegg


2500
100
2300
100
A
100
2500
2300
100
A
22°
2100
SNITT A:A
A3
PRESTSLETTA BRL OBOS
ENKEL BOD
Mål : 1:50
Tegn.: J. S.
Dato 860320
HUSNR. 1,8,13,20,21,22,23,24,25,26,27,30,39,46,47,50,51,52
MOELVEN
2391 Moelv FELTUTBYGGING 065 68000
Prosjekt nr.: 1715
Tegn. nr.:


B-
B+
O.K.G. 187.0
O.K.G. 186.4
A
2
PRESTSLETTA BRL OBOS
HUSTYPE A+ A- B+ B-
HUSNR. 1,2,3,4,5,6,7,8
MÅL 1:100
Tegn. 860212
Prosjekt nr. 1715

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** 0560 OSLO 5 * 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 30.11.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.477, Meklenborgåsen 108.

Journalnr. 86/1471

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7.11.1990

Bygningens art
Del av rekkehus med bod.

Byggherre
Aud Kristine Sæstad, Meklenborgåsen 108, 1274 Oslo 12.

Byggemelder
AS Moelven Brug, 2390 Moelv.

Ansvarshavende
Byggel. Hans Bakken, c/o Moelven Bygg Gruppen AS, Dag Hammarskjøldsv. 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

.....
Overingeniør

G. Valo

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. 0-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538473
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 176, BNR. 477.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 176, bnr. 477.

GNR. 176 BNR. 477

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1988.

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

196 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

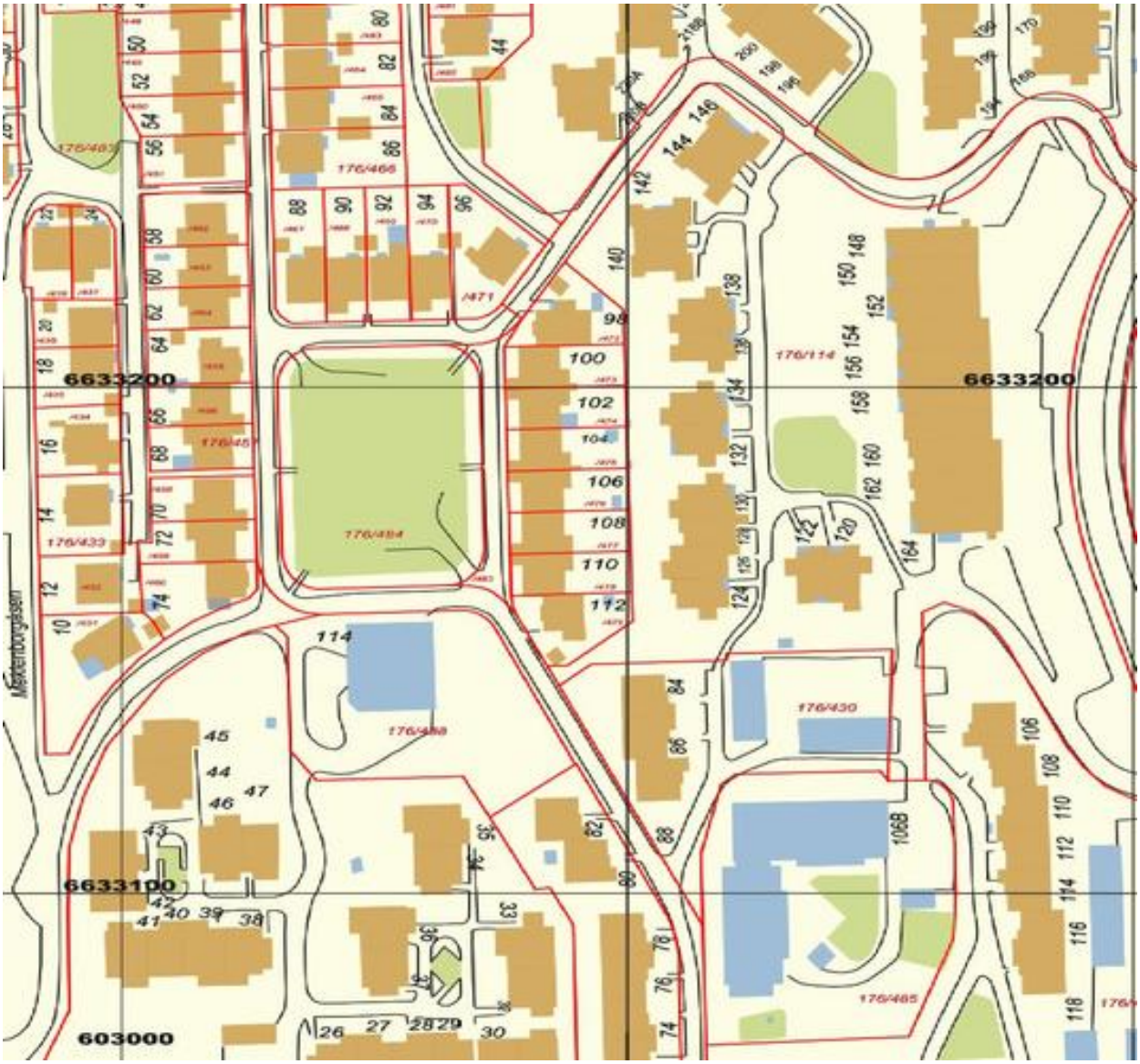
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

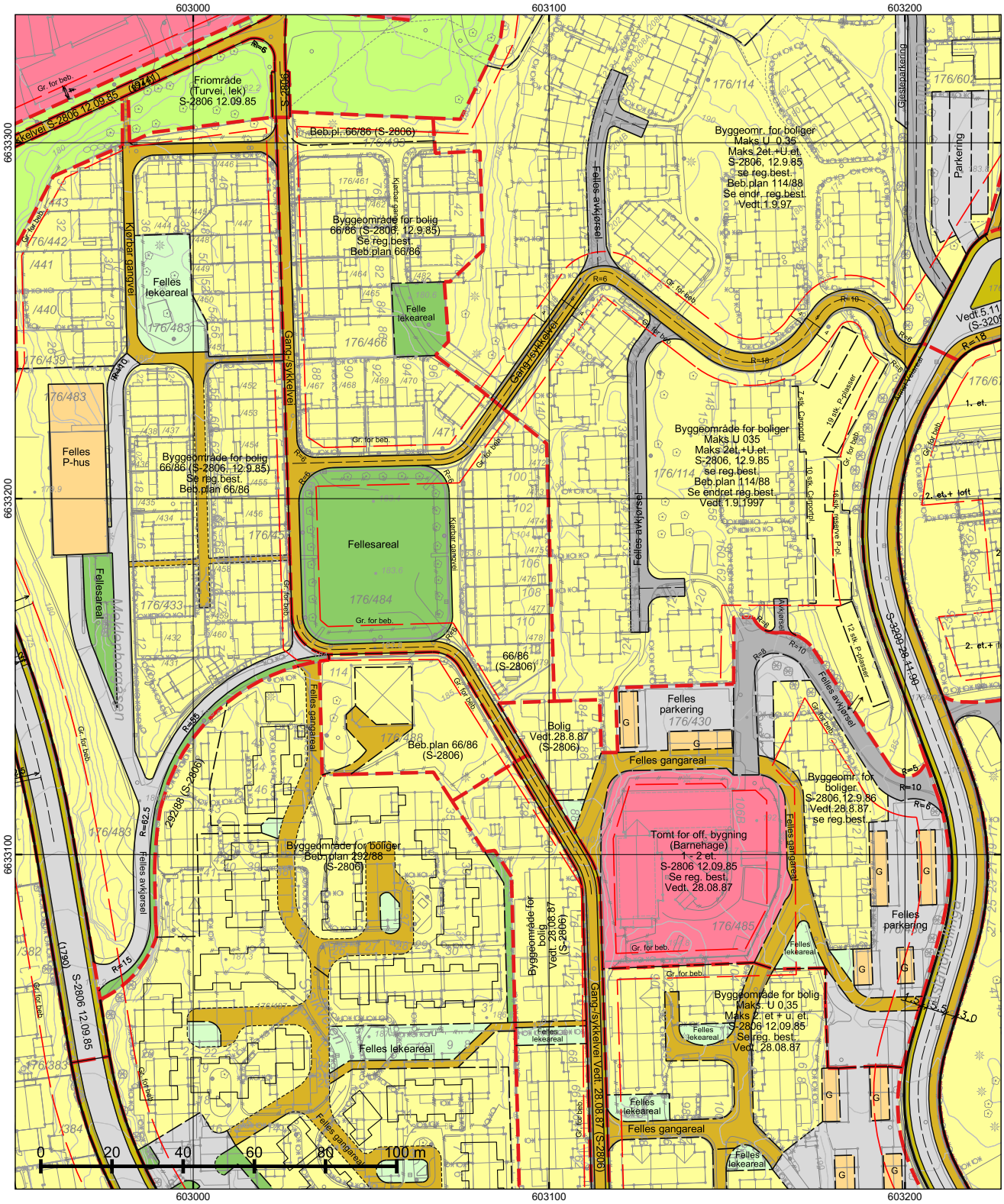
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

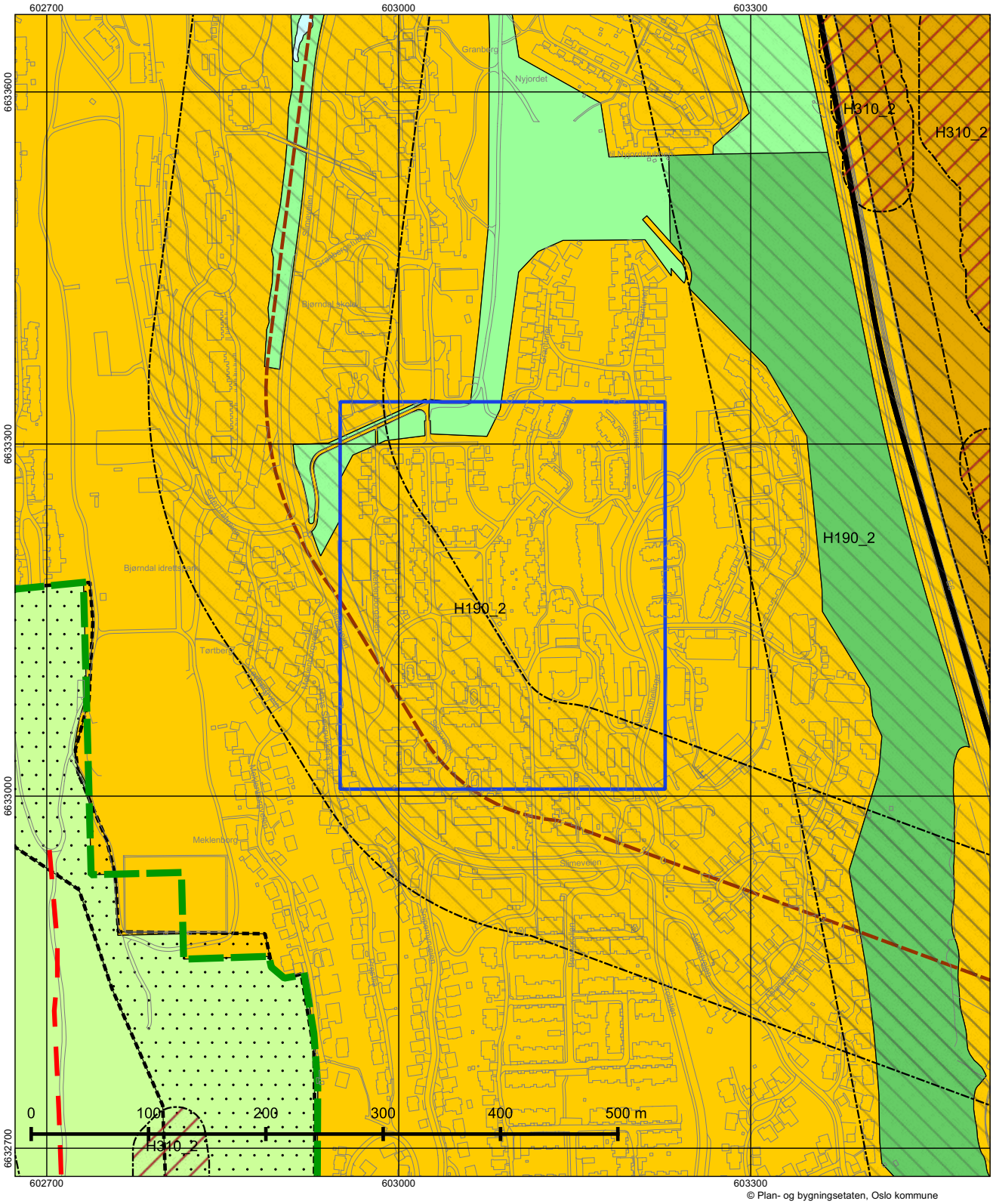
PlottID/Best.nr: 162026/ 86538473
Deres ref.:
Adresse: Meklenborgåsen 108
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/477

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162026/86538473
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

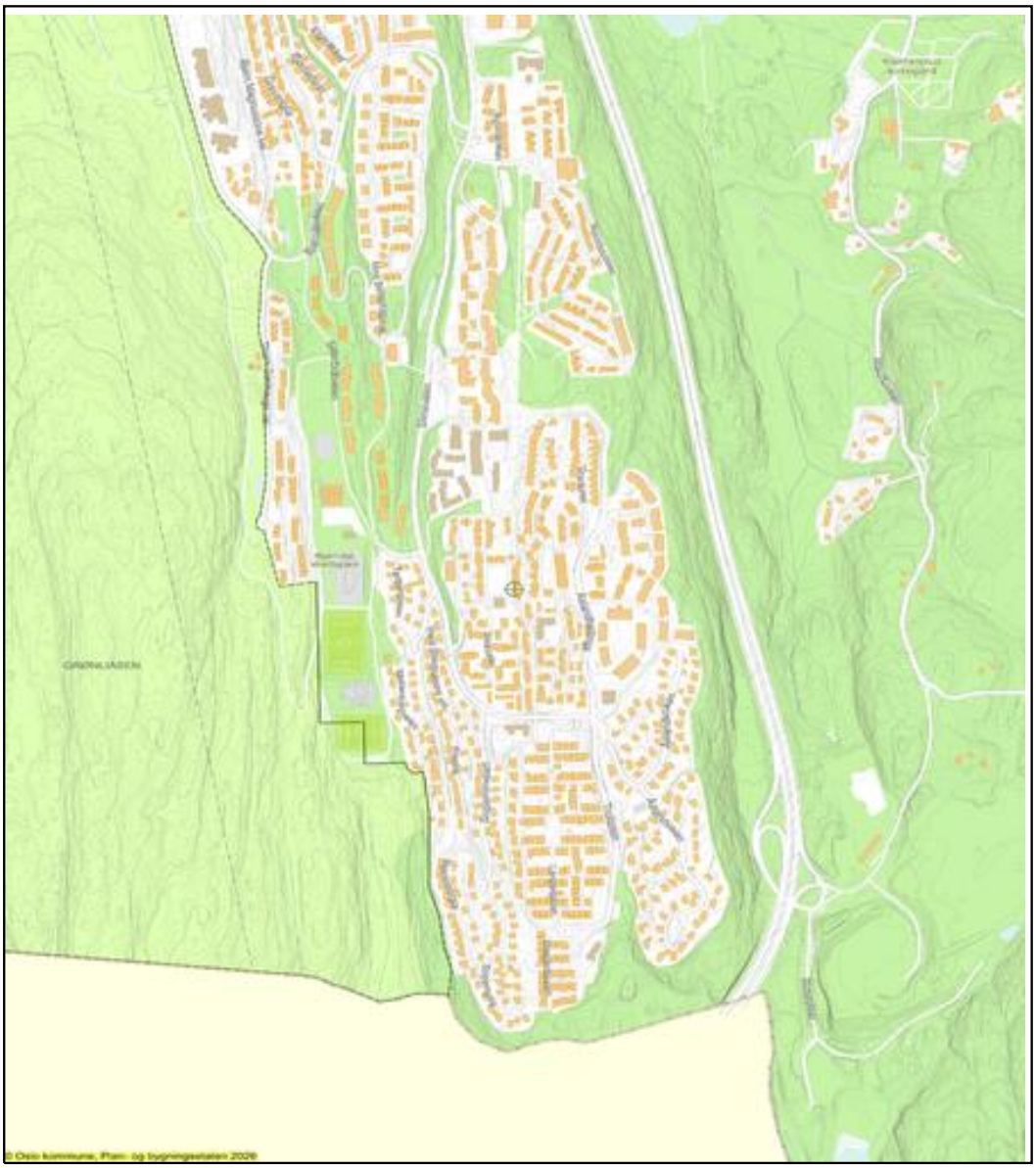
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Meklenborgåsen 108

Gnr bnr : 176 / 477

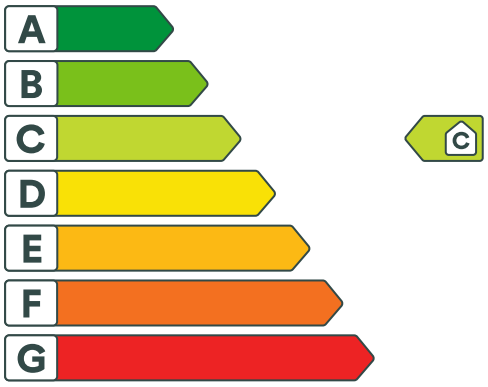


Dato: 25.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Adresse	
Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341429**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81025010**
Gårdsnummer **176**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
173,31

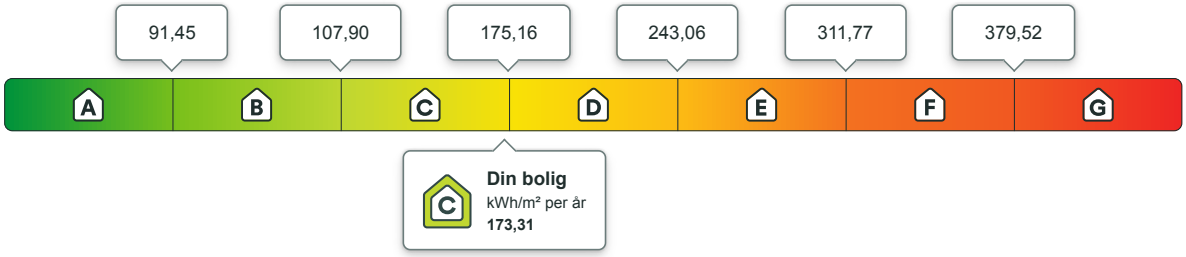
Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 340,68	**173,31**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Meklenborgåsen 108, 1274 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: 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 22: 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

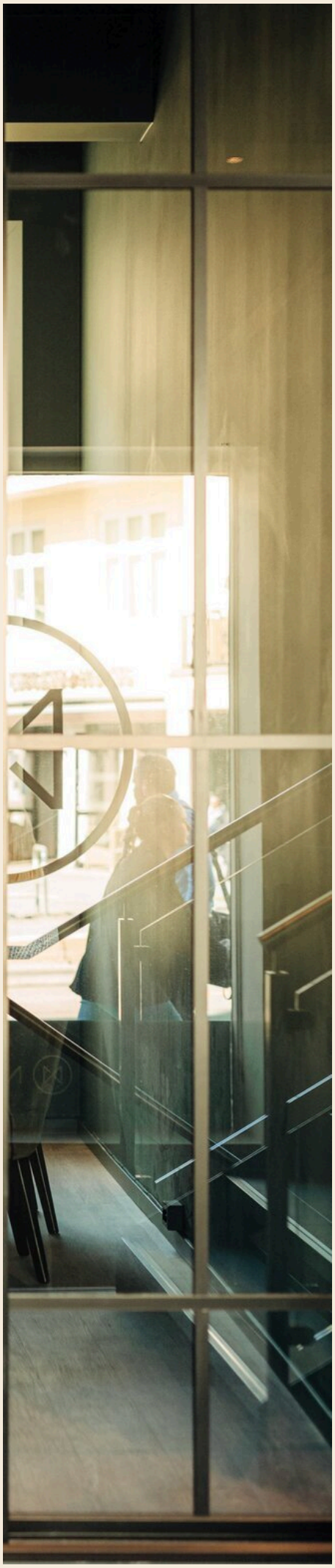
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

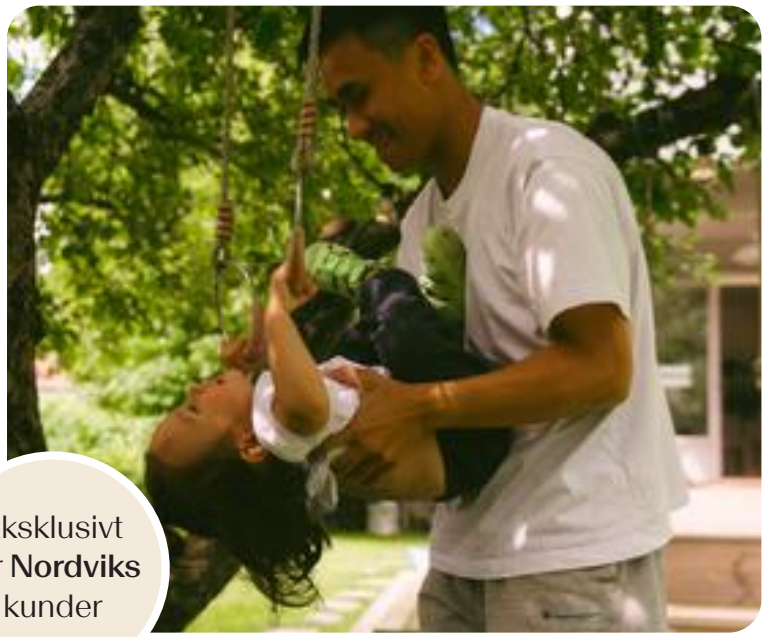


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Meklenborgåsen 108 1274 OSLO
Matrikkel: Gnr 176, bnr 477 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oda Fossheim Sagstuen
Eiendomsmegler
Nordvik Bjørvika
o.sagstuen@nordvikbolig.no
932 20 294



Marthe Grønnslett
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315

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