notar



Bjørndal

Meklenborglia 6

Enebolig | BRA-i/BRA Total 202/237 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 8 578 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

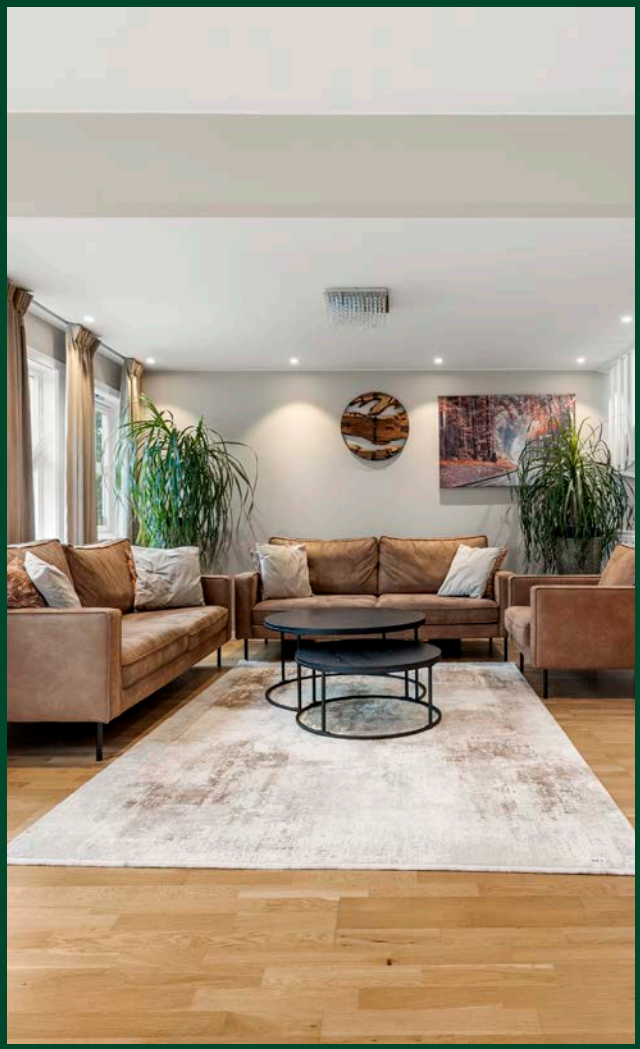
Vi kjenner dem alle.





Innholdsrik og familievennlig enebolig m/ solrike uteplasser & flott hage | Dobbelgarasje | Utsikt | Barnevennlig område







Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	11
Bilder	17
Ditt nye nabolag	32
Om eiendommen	35
Vedlegg	47
Budskjema	105

Åpen budrunde

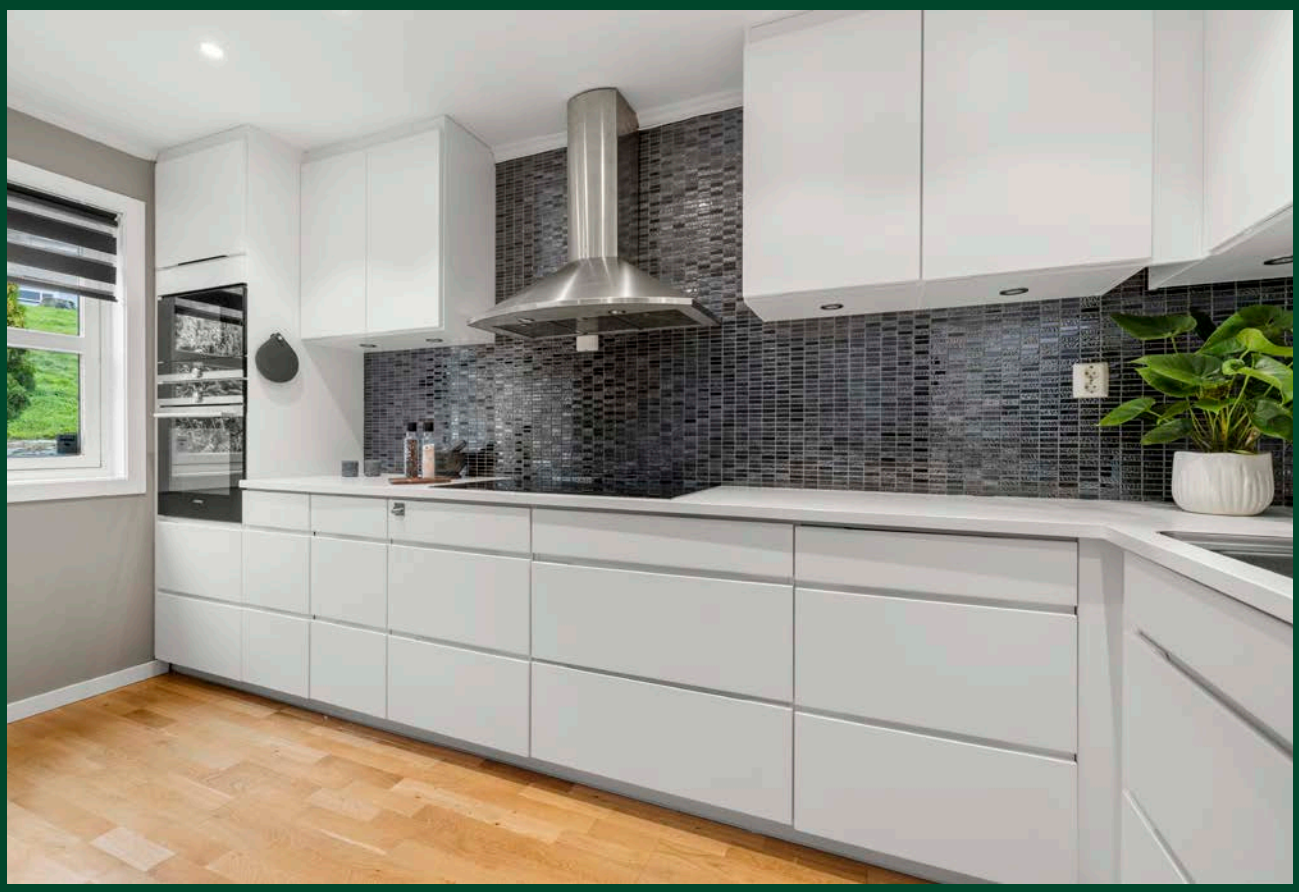
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Meklenborglia 6, 1273 OSLO
Prisantydning	Kr 8 350 000,-
Omkostninger	Kr 228 740,-
Totalpris	Kr 8 578 740,-
BRA-i/BRA Total	202/237 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1987
Soverom	4
Etasje	3







Din megler



Martin Trykstad

Eiendomsmegler

martin.t@notar.no
479 06 304

For meg handler eiendomsmegling først og fremst om mennesker, tillit og gode relasjoner. Et boligsalg er en stor og viktig prosess, og jeg er opptatt av at kundene mine skal føle seg trygge og godt ivaretatt hele veien. Jeg er rolig, lyttende og tilgjengelig, og tar meg tid til å forstå både behov, ønsker og forventninger.

Med mange og gode erfaringer i eiendomsbransjen har jeg opparbeidet meg god forståelse for markedet og hva som skal til for å skape et godt salg. Jeg tror på tett oppfølging, tydelig kommunikasjon og ærlige råd - både før, under og etter salgsprosessen.

Jeg er opptatt av å se hver bolig og hver kunde individuelt, og tilpasser alltid prosessen deretter. For meg er det viktig å være grundig, engasjert og til stede, samtidig som jeg jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat.

Målet mitt er at du som kunde skal sitte igjen med en trygg og god opplevelse, der du ønsker å anbefale meg videre til venner og familie. Og samtidig føle at du har hatt en megler som virkelig har vært der for deg fra start til slutt.



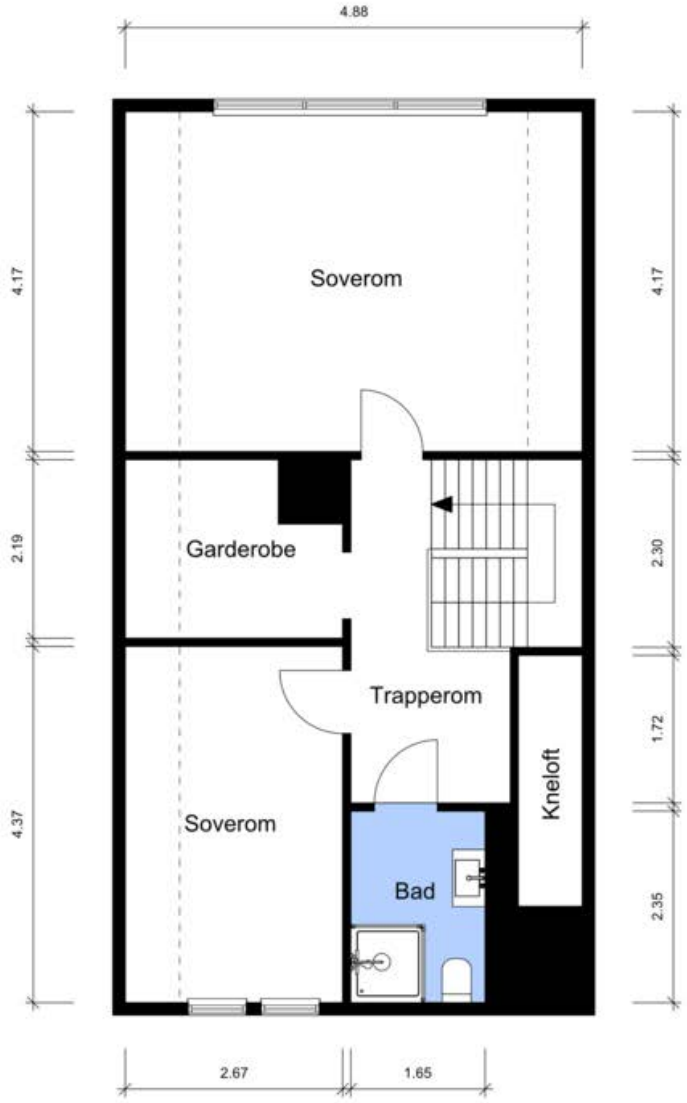


Meklenborglia 6

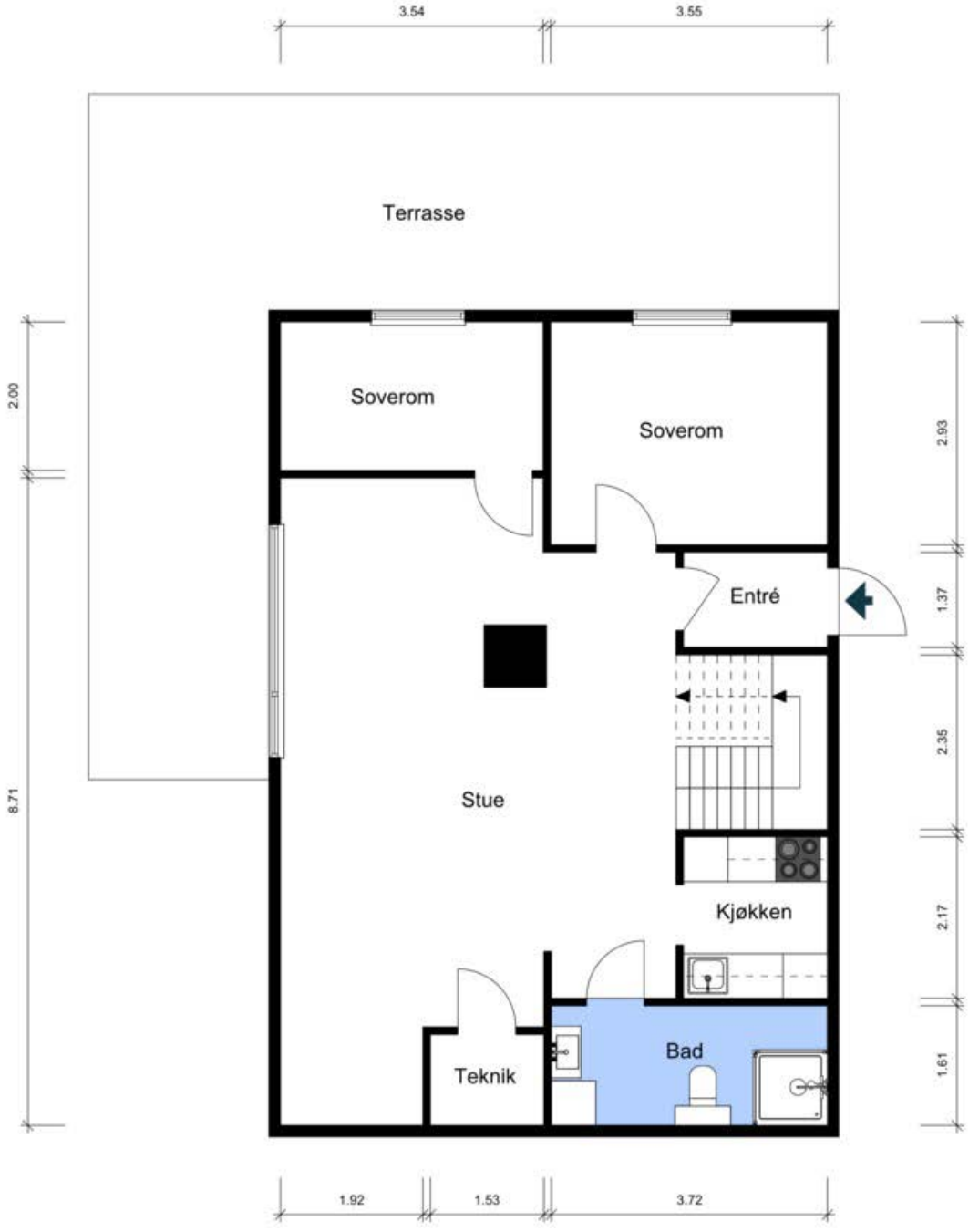
Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

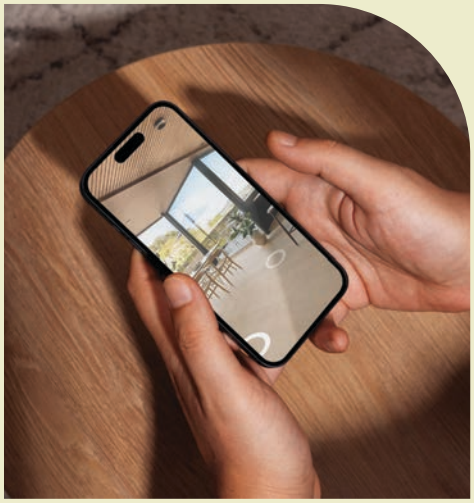
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

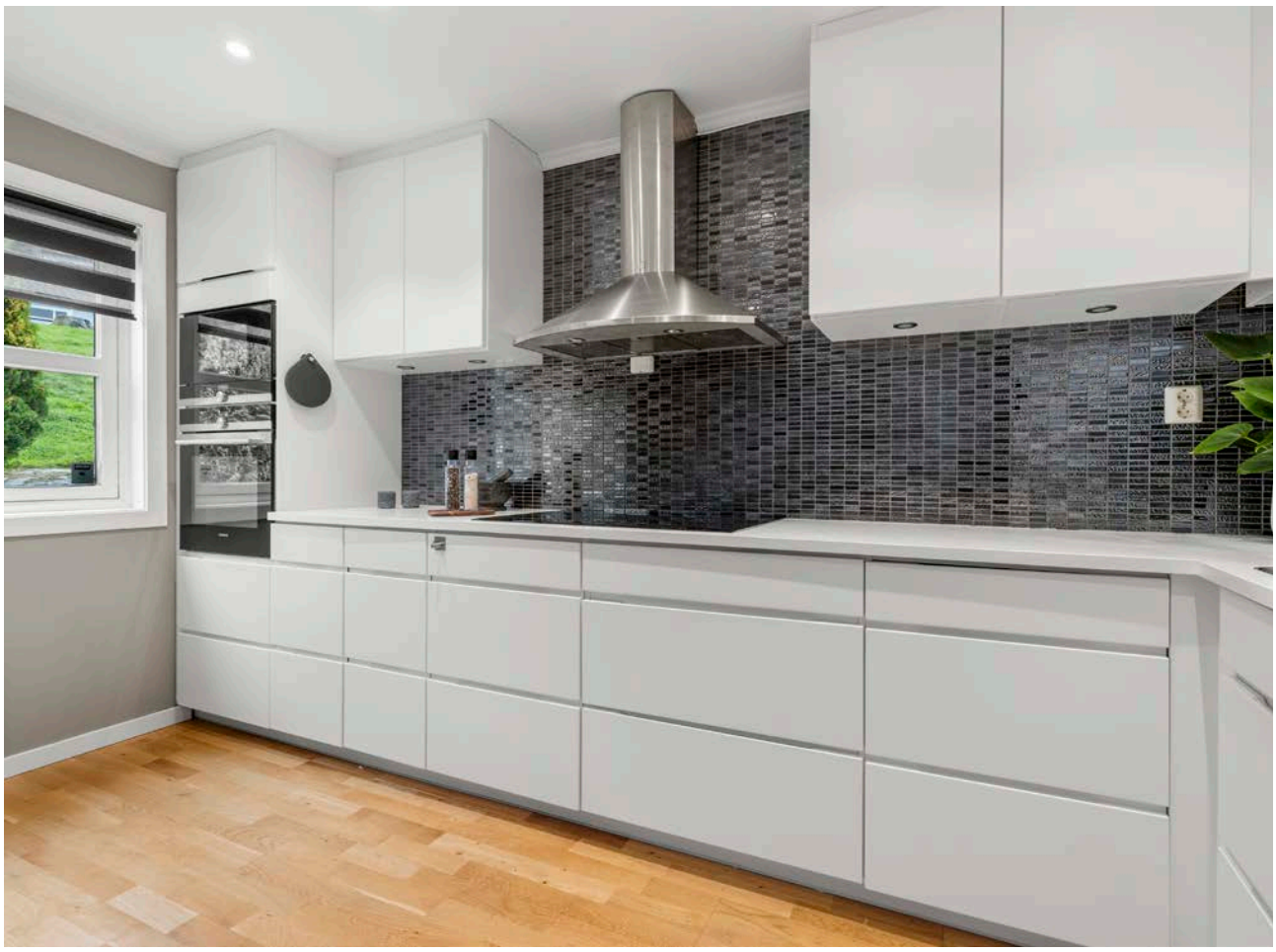
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

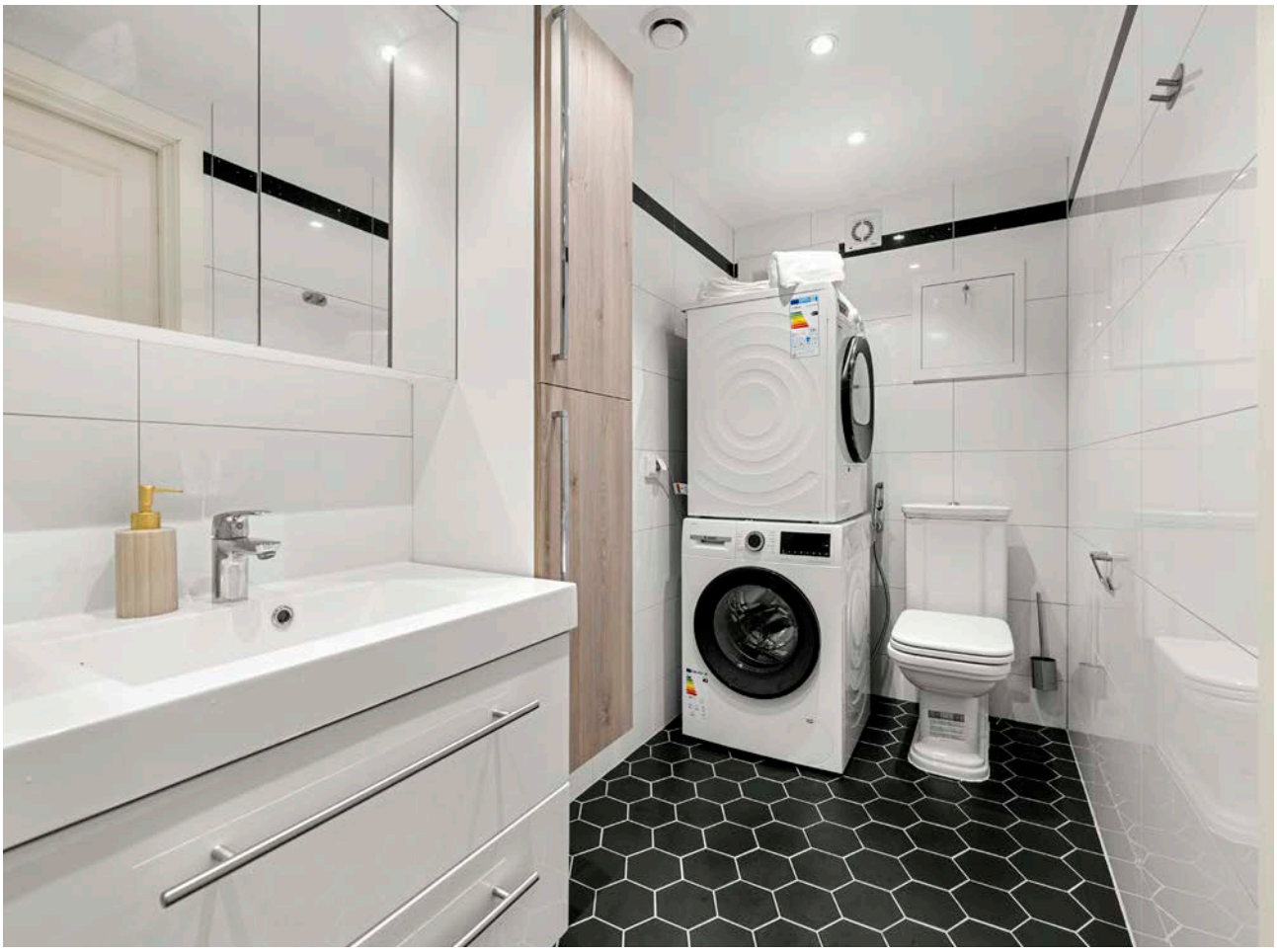




























































Velkommen til Meklenborglia 6

Velkommen til Meklenborglia 6 - En innholdsrik og attraktiv enebolig over tre plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Bjørndal. Boligen byr på god standard, gjennomtenkt planløsning og fine uteområder. Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde i Oslo kommune, med nærhet til skoler i alle trinn, barnehage samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Underetasjen leies i dag ut som del av egen bolig for kr 18 000 per måned.

Kort fortalt:
- Store og flott enebolig i et barnevennlig område
- Tre flotte bad. Ett i hver etasje. Pusset opp i 2015-2016
- Stilrent Kvik kjøkken fra 2016
- Dobbelgarasje med elbillader på 35 m2
- Store og flotte uteområder
- Kort vei til barnehager og skoler
- Marka i umiddelbar nærhet

Velkommen til en hyggelig visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Bjørndal i Oslo kommune, og har nærhet til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Gangavstand til bussholdeplass og kort busstur/kjøretur til Senter Syd/Mortensrud Torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man T-bane, lokale busser, flybuss og ekspressbuss til og fra Oslo Sentrum. Buss fra Bjørndal korresponderer også med tog fra Hauketo stasjon. T-banen fra Mortensrud bruker ca. 25 min til sentrum og ekspressbussen bruker ca. 30 min. Tog fra Hauketo bruker ca. 9 min.

Med bil fra Bjørndal tar det ca. 8 min til Mortensrud, ca. 13 min til Hvervenbukta, ca. 11 min til Lambertseter, ca. 19 min til Oslo S og ca. 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Gangavstand til bussholdeplass og kort busstur/kjøretur til Senter Syd/Mortensrud Torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.
Her finner man T-bane, lokale busser, flybuss og ekspressbuss til og fra Oslo Sentrum.
Buss fra Bjørndal korresponderer også med tog fra Hauketo stasjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Meklenborglia 6

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Meklenborglia 6, 1273 OSLO

Oppdragsnummer
17-0106/26

Selger
Vahidullah Safari
Rona Ramezani

Matrikkel
Gårdsnummer 176, bruksnummer 310, , ideell andel 1/1. i Oslo kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
1500 per måned for vår forbruk, 20.000 kr i året ca. for vårt forbruk. SELGER HAR NORGESPRIS.

Tomt
Eiet tomt på 582 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, steinbelagte gangarealer, plen, beplantning og hekk.

Takst
Tilstandsrapport datert 11.09.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

Byggeår
1987

Byggemåte
Eneboligen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament, med byggegrunn oppgitt som ukjent og drenering fra byggeår. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein, og boligen har sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 3-lags glass og enkelte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdørene består av malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og støpt plate på grunn. Boligen har veranda og terrasse utført i trevirke med terrassebord, og rekkverket er i tre med liggende spiler. Det er malt tretrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er registrert råteskader på vindskiebordet.
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
Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert kledning som går helt ned til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det er registrert betydelig kondens på takvindu samt fuktmerker/misfarging i nedre del av trekarmen. Forholdet kan over tid medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.
Tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere kondens på takvinduet, samt utbedre fuktmerker og misfarging i trekarmen.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Ytterdøren til kjellerleiligheten har knust glass.

Tiltak: Det knuste glasset i ytterdøren til kjellerleiligheten bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskade og unngå ytterligere skade på dørkonstruksjonen.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er observert fuktkrevende insekter, slik som sølvkre/skjeggkre, i underetasjen.
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.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Det er registrert mangelfull/åpen fuge mellom flis og slukramme. Forholdet bør utbedres for å begrense vanninntrengning i flislaget.
Tiltak: Mangelfull eller åpen fuge mellom flis og slukramme bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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
Avvik: Gulvet er tilnærmet flatt med kun 2–3 mm fall fra gulv ved terskel til sluk.
Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er registrert sprekk i sisternen på toalettet.
Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.
Tiltak: Sisternen med sprekk bør skiftes ut for å unngå lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Tiltak: Sisternen med sprekk bør skiftes ut for å unngå lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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 > 2 etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er registrert manglende toalettsete/lokk på toalettet.
Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.
Tiltak: Det bør også installeres propp eller bunnventilens

lukkemekanisme i servanten for å sikre funksjonalitet.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er registrert flere fronter med svelling og mindre skader.
Tiltak: Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av skadede fronter for å hindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk på kjøkkeninnredningen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Avvik: Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
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.
Tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 1987.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk

støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Det er i garasjen

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Har bare malt

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: Første etasje har leietaker, må sendes søknad om godkjenning.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2020:
• Det er malte trevinduer med 3-lags glass, hovedsakelig fra 1986, samt enkelte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.
• Det er malte hovedytterdører fra 2020 og malt balkongdør i tre fra byggeår.

2016:
• Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.
• Opprinnelig bod/kjølerom og toalettrom er omgjort til et større bad/vaskerom. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.
• Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.
• Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og microbølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

• Underetasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til kjøkken. Bod, badstue og soverom er omgjort til soverom.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger reguleringsplan Forslag til reguleringsplan og bebyggelsesplan for Meklenborg, Felt B-10 - Boliger, trafikkområde, vei og gangvei og tomt for offentlig bygning (plan-ID 36285), som er en bebyggelsesplan og regulerer eiendommen til byggeområde for boliger, samt omfatter tomt for offentlig bygning, barnehage, trafikkområde, vei og gang-/sykkelvei og fellesareal, lekeområde.

Følger kommuneplanen Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Berørte datasett:
Radonutsatt område

Oppvarming

Vannbåren varme.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer.

Bad i underetasje, 1 etasje og 2 etasje har elektriske varmekabler.

Parkeringsforhold

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje. Garasjen er oppført i 1988 og er beskrevet som frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning, saltak i trekonstruksjon tekket med takstein og støpt betonggulv. Garasjen har to vippeporter og er innvendig hovedsakelig uinnredet med synlige trekonstruksjoner. Garasjen er oppmålt til 35 m2.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie
Det er mulighet for utleie av underetasjen som del av egen bolig. Enheten er ikke godkjent som en egen boenhet, men kan leies ut som del av egen bolig. Selger leier ut i dag til 18.000kr. Leiekontrakten har 3 måneder oppsigelse og leietaker ønsker å bli boende i underetasjen dersom det er mulighet for det.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det er gitt ferdigattest på boligen den 07.12.1989.
Det er gitt ferdigattest på garasjen den 30.09.1988.

Dagens bruk av boligen avviker på enkelte punkter fra godkjente byggetegninger.

I første etasje er badet utvidet inn i areal som på de opprinnelige tegningene er angitt som bod. Videre er en mindre del av stuen etablert i areal som opprinnelig var angitt som bod, og deler av trapperommet synes også å omfatte areal som på tegningene inngikk i bodarealet. Bod er definert som tilleggsdel, mens bad og oppholdsrom er hoveddel. Endring fra tilleggsdel til hoveddel innebærer en søknadspliktig bruksendring. Det foreligger ikke opplysninger om at de aktuelle endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til forholdet. Kommunen kan kreve at forholdene omsøkes, og det kan ikke gis noen garanti for at en eventuell søknad vil bli godkjent. Dersom godkjenning ikke gis, kan kommunen kreve at arealene tilbakeføres til tidligere godkjent bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.12.1989.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold
Underetasje:
BRA-i 76 kvm: Entré / gang, stue, kjøkken, trapperom, bad, bod / teknisk og 2 soverom
TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:
BRA-i 78 kvm: Entré, gang, kjøkken, bad og stue
TBA 61 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:
BRA-i 48 kvm: Gang, garderobe, bad og 2 soverom

Garasje:
BRA-e 35 kvm: Garasje

Standard
1. ETASJE
Stue:
Lys og romslig stue med svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både en stor spisestue og en hyggelig sofagruppe, noe som gir rommet flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og mikrobølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2016. Det har flis på vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er med elektrisk vifte.

Terrasse:
Fantastiske uteområder med terrasse og balkong på hele 102m² totalt. Fra boligens stue er det direkte adkomst til balkongen, som strekker seg videre over i den romslige terrassen. Her får du svært gode muligheter for å innrede i ulike soner med sittegrupper, spiseplass og beplantning. Et svært attraktivt uterom som virkelig kan nytes gjennom sommerhalvåret.

2. ETASJE

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2016. Det har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjonen er med elektrisk vifte.

Soverom:
2. etasje har to gode soverom. Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til stor dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom.

UNDERETASJE
Stue:
Stor og romslig stue i boligens underetasje med svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til en romslig sofagruppe, TV-løsning og øvrig møblement, noe som gjør rommet velegnet som flott oppholdsrom.

Bad i underetasje:
Badet er fra 2016. Det har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er med elektrisk vifte og tilluft ved terskel.

Kjøkken i underetasje:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:
Underetasjen har to gode soverom. Begge rommene har plass til seng og nødvendig møblement, og egner seg godt som soverom med praktiske møbleringsmuligheter.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 202 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 102 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 76 m² Entré / gang, stue, kjøkken, trapperom, bad, bod / teknisk og 2 soverom
1. etasje
BRA-i: 78 m² Entré, gang, kjøkken, bad og stue

2. etasje
BRA-i: 48 m² Gang, garderobe, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
41 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
61 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 35 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Enebolig

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Garasje

Det er registrert lagringsplass på hems.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 8 350 000,-

Kommunale avgifter
Kr 29 934,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Info om kommunale avgifter er gitt av Oslo kommune for 2026, der renovasjonsgebyr og vann- og avløpsgebyr kan øke noe i henhold til eget forbruk. Eiendomsskatten er ikke inkludert i de kommunale avgiftene på 29 934kr.

Eiendomsskatt
Kr 2 911,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Formuesverdi - Primær
Kr. 2 443 841,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 9 775 363,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 8 350 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 208 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 228 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 8 578 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers

konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

301/176/310:
Heftelser i eiendomsrett:

21.10.1987 - Dokumentnr: 68714 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Meglers kommentar: Dokumentet angir at Oslo kommune kan sette opp ledninger og stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l. Videre er Oslo kommune, Televerket og antenneselskapet gitt rett til å ha ledninger, kummer mv. i eller over den ubebygde delen av eiendommen, samt nødvendig adkomst for anlegg og vedlikehold. Dersom slikt arbeid skader opparbeidet del av eiendommen, skal arealet bringes tilbake i tidligere stand for etatens regning.

02.09.1986 - Dokumentnr: 54015 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.12.1986 - Dokumentnr: 78305 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr.176 Bnr.264-321.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.07.1987 - Dokumentnr: 44301 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 362
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 363
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 364
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 365
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 366
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 367
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 368
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 369
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 370
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 371
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 372
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 373
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 374
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 375
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 376
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 377
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 378
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 379
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 380
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 381
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 382
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 383
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 384
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 385
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 386
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 387
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 388
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
REGISTRERT MED FEIL DOKUMENTNUMMER VED KONVERTERING

04.02.1988 - Dokumentnr: 8639 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr.176 Bnr.391-429.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.03.1989 - Dokumentnr: 14748 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.03.1989 - Dokumentnr: 14749 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.03.1989 - Dokumentnr: 14750 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.12.1995 - Dokumentnr: 73204 - Erklæring/avtale
RETT OG PLIKT TIL MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENINGEN.

22.12.1995 - Dokumentnr: 73204 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

22.12.1995 - Dokumentnr: 73204 - Erklæring/avtale
Disponeres av sameierne v/Meklenborg Huseierforening

01.06.2006 - Dokumentnr: 260569 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 205
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 207
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 208
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 209

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 210
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 211
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 212

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
26.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Martin Trykstad, Eiendomsmegler
Epost: martin.t@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 18 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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 med selger. 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av

eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 er det ikke lenger lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Meklenborglia 6

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Enebolig
Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
OSLO kommune
gnr. 176, bnr. 310

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1812 **Eiendomsverdi ref nr:** UT9094

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass og enkelte trevinduer med 2-lags glass.

Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett/laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er elementpipe med sotluke/feieluke.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk vifte og tilluft ved terskel.

Våtrom › 1 etasje › Bad

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk vifte.

Våtrom › 2 etasje › Bad

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1 etasje › Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og microbølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er naturlig ventilasjon, hovedsakelig med spalteventiler på vinduer, samt enkelte rom med veggventiler.

Det er en ca. 278 liters varmtvannstank, plassert i kjellerbod.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Forstøtningsmuren er av naturstein.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Underetasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til kjøkken. Bod, badstue og soverom er omgjort til soverom.

1. etasje: Opprinnelig bod/kjølerom og toalettrom er omgjort til et større bad/vaskerom.

2. etasje: Dagens bruk og rominndeling samsvarer med fremlagte byggetegninger.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Garasje

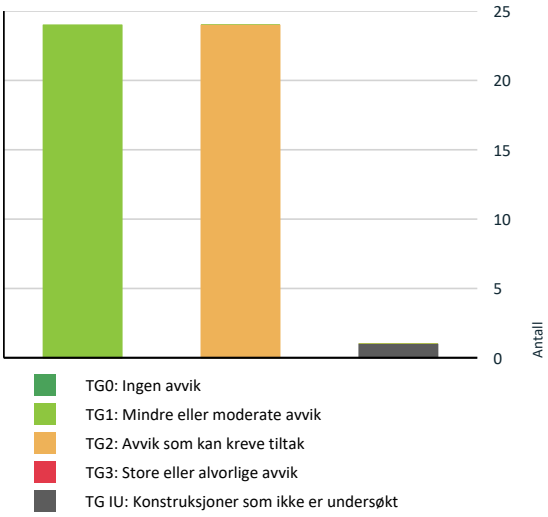
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det blir kun gjort tilstandsvurdering hvor avvik/tiltak kommer frem for hovedbygget. Tilleggsbygninger blir kun utført enkel besiktigelse uten tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	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 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon**	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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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 og besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1986 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er registrert råteskader på vindskiebordet.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Råteskadet vindskiebord bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skade og for å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og råte. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt skadeomfang og kostnader ved senere utbedring.



⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er registrert kledning som går helt ned til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Kledning som går helt ned til terreng bør beskjæres slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og bakkenivå. Dette vil redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på kledningen. Manglende tiltak kan føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 3-lags glass, hovedsakelig fra 1986, samt enkelte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det er registrert betydelig kondens på takvindu samt fuktmerker/misfarging i nedre del av trekarmen. Forholdet kan over tid medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere kondens på takvinduet, samt utbedre fuktmerker og misfarging i trekarmen.
Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til behov for utskifting og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malte hovedytterdører fra 2020 og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren til kjellerleiligheten har knust glass.

Konsekvens/tiltak
• Det knuste glasset i ytterdøren til kjellerleiligheten bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskade og unngå ytterligere skade på dørkonstruksjonen.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har en veranda utført i trevirke med terrassebord. Rekkverket er i tre med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har under verandaen en terrasse utført i trevirke med terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er parkett/laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

⚠ Radon

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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe med sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres grundig rengjøring av pipeløpet for å fjerne kvister og løst materiale.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert trekk og økt risiko for pipebrann, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport



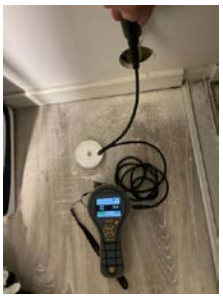
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, og veggene er kledd med plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i husets hjørne ved garderobeskap, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 11,1vekt-%

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På grunn av boligens alder og registrerte utettheter i konstruksjonene vurderes det å være økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter.

Ved befaringen ble det observert noe sølvkre/skjeggkre i underetasjen, men dette er ikke opplyst som et kjent problem fra eiers side.

Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuell videre forekomst kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter, slik som sølvkre/skjeggkre, i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

• Det er registrert mangelfull/åpen fuge mellom flis og slukramme. Forholdet bør utbedres for å begrense vanninntrengning i flislaget.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Mangelfull eller åpen fuge mellom flis og slukramme bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

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

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har elektrisk vifte og tilluft ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom bak servant. Måleresultatet var 9,6.

Det var heller ikke hensiktsmessig å utføre fuktsøk på overflater i dusjsone, da alt var vått ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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 flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt med kun 2–3 mm fall fra gulv ved terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i sisternen på toalettet.

Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

• Sisternen med sprekk bør skiftes ut for å unngå lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres ny propp eller bunnventil med lukkemekanisme i servanten for å sikre normal bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende toalettsete/lokk på toalettet.
Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres nytt toalettsete/lokk for å sikre normal bruk og hygiene.

Det bør også installeres propp eller bunnventilens lukkemekanisme i servanten for å sikre funksjonalitet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

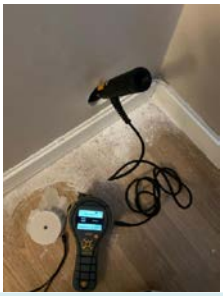
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere fronter med svelling og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av skadede fronter for å hindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk på kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og microbølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

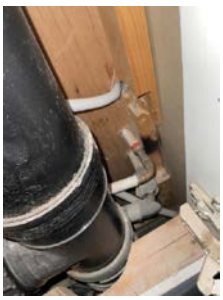
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er etablert rense -/stakepunkt på avløpsstammen. Øvrige rørføringer ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon, hovedsakelig med spalteventiler på vinduer, samt enkelte rom med veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 278 liters varmtvannstank, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 1987.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppgitt byggeår er 1987.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette er det ikke observert forhold som indikerer avvik fra vanlig praksis og krav på byggetid.

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

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ABS plastrør og fra 1987, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1987, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 befaringstidpunktet. 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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør gjennomføres grundig rengjøring av pipeløpet for å fjerne kvister og løst materiale.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert trekk og økt risiko for pipebrann, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Støpt betonggulv. Garasjen har to vippeporter og er innvendig hovedsakelig uinnredet med synlige trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

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

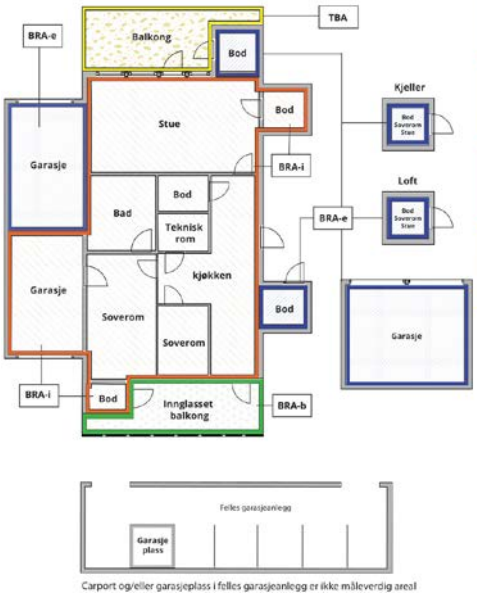
Hva er måleverdig areal?

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.

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	76			76	41
1 etasje	78			78	61
2 etasje	48			48	
SUM	**202**				**102**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré / gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, trapperom, bad, bod / teknisk		
1 etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, stue		
2 etasje	Gang, soverom 1, garderobe, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til kjøkken. Bod, badstue og soverom er omgjort til soverom.

1. etasje: Opprinnelig bod/kjølerom og toalettrom er omgjort til et større bad/vaskerom.

2. etasje: Dagens bruk og rominndeling samsvarer med fremlagte byggetegninger.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Det er registrert lagringsplass på hems.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Vahidullah Safari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	310		0	581.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Meklenborglia 6

Hjemmelshaver

Ramezani Rona, Safari Vahidullah

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Bjørndal i Oslo kommune, og har nærhet til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Gangavstand til bussholdeplass og kort busstur/kjøretur til Senter Syd/Mortensrud Torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man T-bane, lokale busser, flybuss og ekspressbuss til og fra Oslo Sentrum. Buss fra Bjørndal korresponderer også med tog fra Hauketo stasjon. T-banen fra Mortensrud bruker ca. 25 min til sentrum og ekspressbussen bruker ca. 30 min. Tog fra Hauketo bruker ca. 9 min. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 8 min til Mortensrud, ca. 13 min til Hvervenbukta, ca. 11 min til Lambertseter, ca. 19 min til Oslo S og ca. 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, steinbelagte gangarealer, plen, beplantning og hekk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Meklenborglia 6 , 1273 OSLO
Gnr 176 - Bnr 310
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0106/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rona Ramezani	Vahidullah Safari

Gateadresse
Meklenborglia 6

Poststed	Postnr
OSLO	1273

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Vahidullah Safari og Rona Ramezani

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP forskning

Polise/avtalenr.: 147300743

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0106/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det kontrolleres hvert år.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har bare malt

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første etasje har leietaker, må sendes søknad om godkjenning.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0106/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0106/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0106/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rona Rmezani	d9d1fa9e1e5425eb2a51c4edc1738e770d480e74	16.09.2026 13:08:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vahidullah Safari	fa23f668a9690eef335b41083c8c36d18e149c52	16.09.2026 11:11:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0106/26

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

Nabolagsprofil

Meklenborglia 6 - Nabolaget Brunåsen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Langteigåsen Linje 77	5 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 4.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 354 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	3 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	3 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 8.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

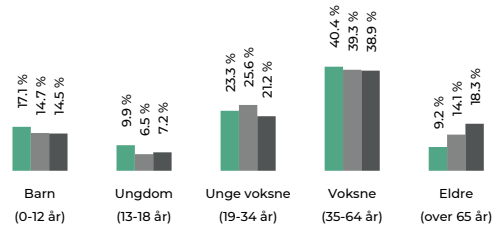
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brunåsen	1 858	536
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen barnehage Bjørndal (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Taranrød barnehage (1-6 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Preståsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal PostNord	12 min 0.9 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

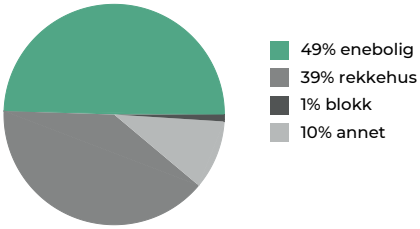
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Meklenbergåsen balløkke	1 min
Ballspill	0.1 km
Bjørndal idrettspark	8 min
Ballspill, basket, fotball, friidrett, t...	0.6 km
Fresh Fitness Hauketo	7 min
Sport og Mosjon	9 min

Boligmasse



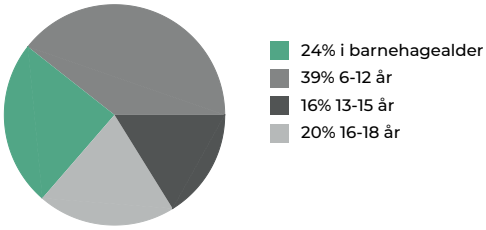
«Et fint nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

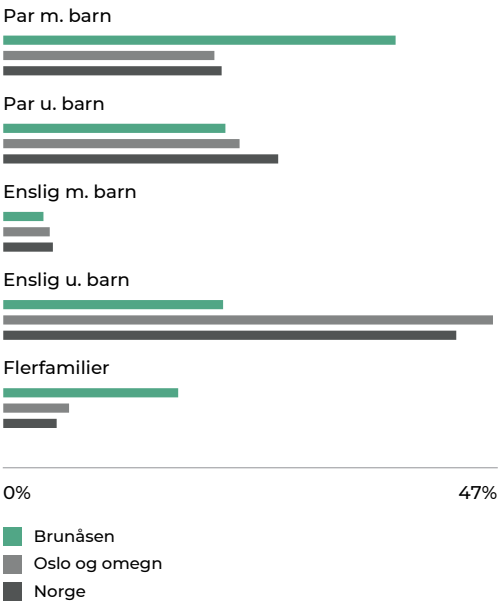
Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	8 min
Bjørndal apotek	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



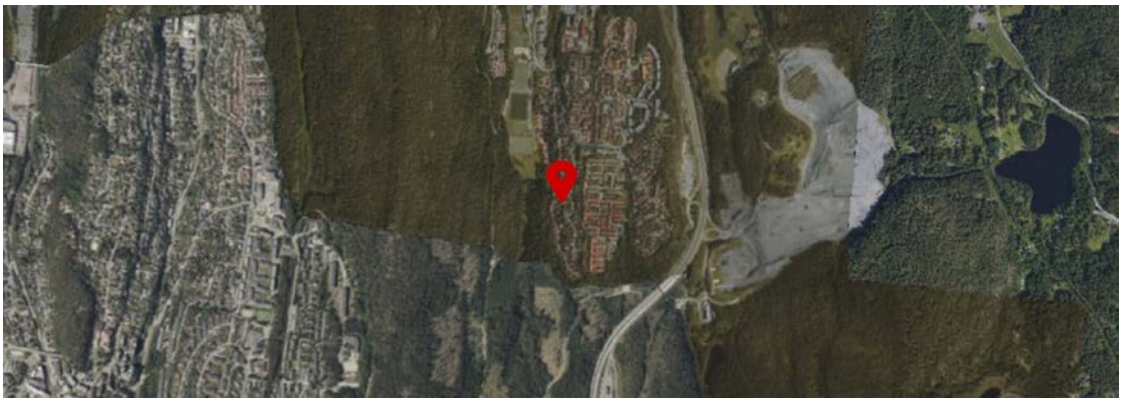
Familiesammensetning

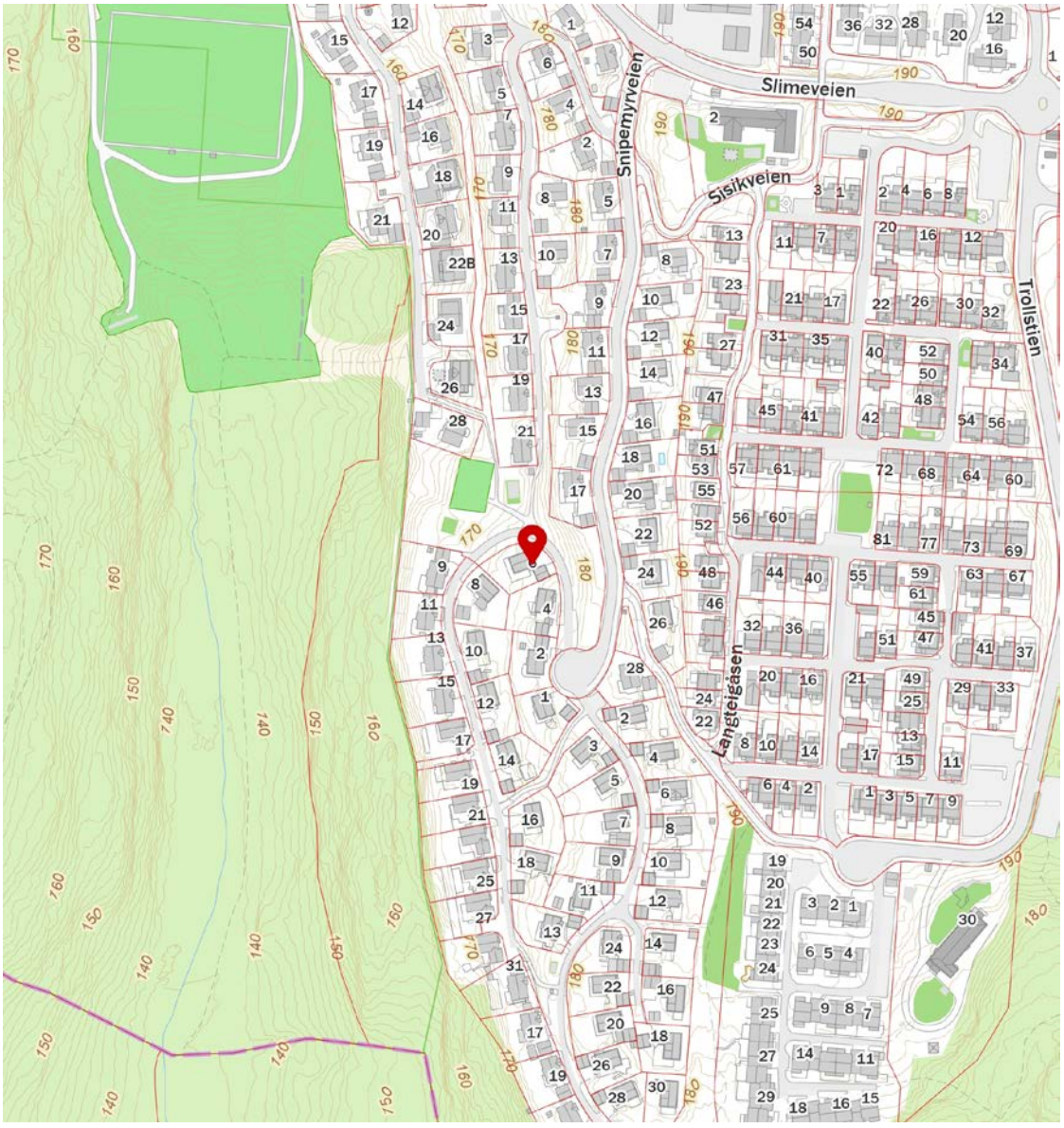


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Meklenborglia 6, 1273 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358630**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81019363**
Gårdsnummer **176**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **237,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **116,24**

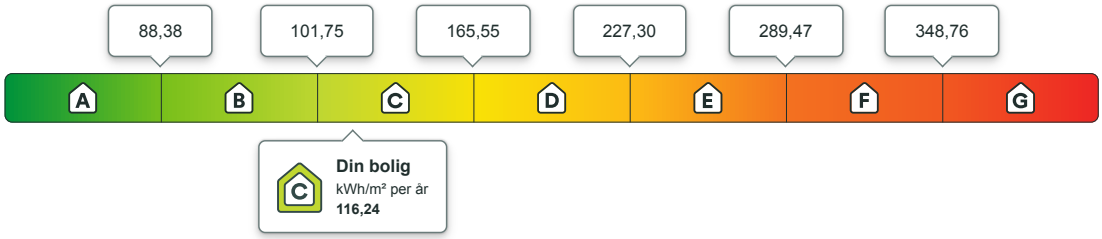
Meklenborglia 6, 1273 OSLO

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
50 844,71	**116,24**

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



Meklenborglia 6, 1273 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**



Meklenborglia 6, 1273 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

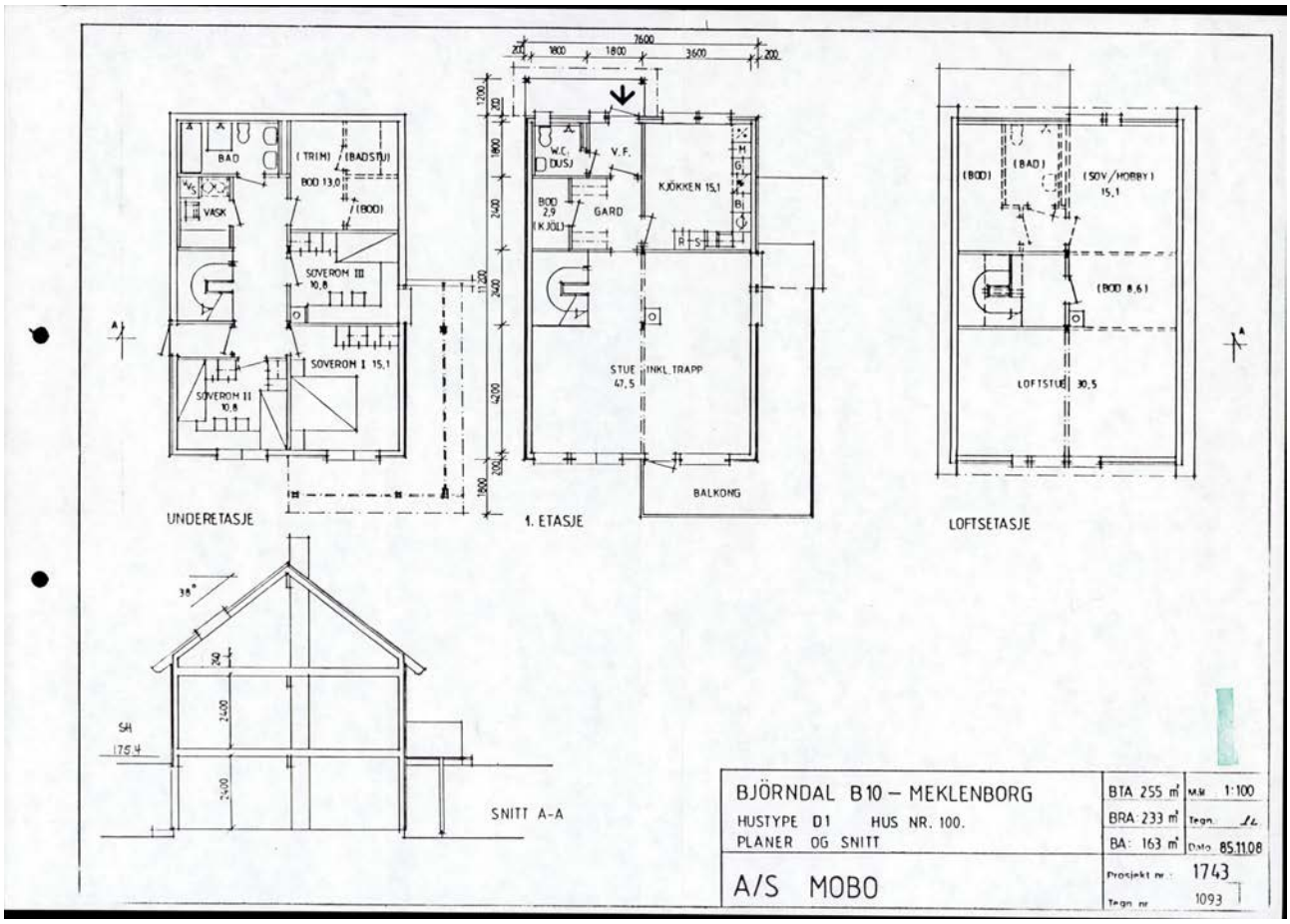
Tiltak på elektriske anlegg

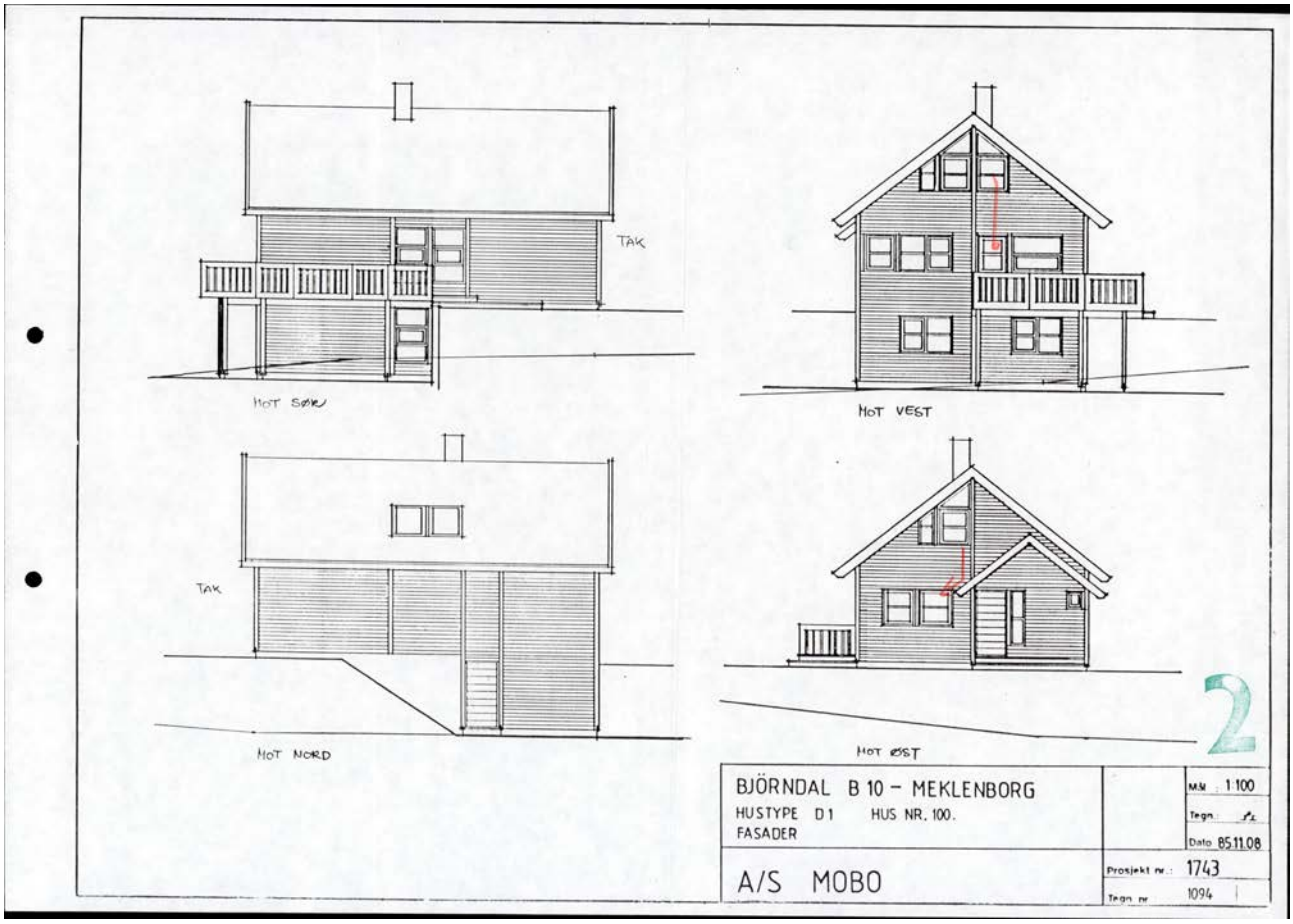
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.


7600
200
1800
1800
3600
200
BAD
(TRIM)
(BADSTU)
BOD 13,0
(BOD)
VASK
SOVEROM III
10,8
SOVEROM I 15,1
SOVEROM II
10,8
W.C.
DUSJ
V.F.
BOD
2,9
(KJØL)
GARD
KJØKKEN 15,1
STUE
47,5
INKL. TRAPP
BALKONG
UNDERETASJE
1. ETASJE
(BOD)
(BAD)
(SOV./HOBBY)
15,1
(BOD 8,6)
LOFTSTUE 30,5
LOFTSETASJE
35°
SNITT A-A
BJÖRNDAL B10 – MEKLENBORG
HUSTYPE D1 HUS NR. 100.
PLANER OG SNITT
A/S MOBO
BTA 255 m²
BRA 233 m²
BA: 163 m²
M.M. 1:100
Tegn.
Dato 85.11.08
Prosjekt nr.: 1743
Tegn. nr 1093


TAK
MOT SØR
MOT VEST
TAK
MOT NORD
MOT ØST
2
BJÖRNDAL B 10 – MEKLENBORG
HUSTYPE D1 HUS NR. 100.
FASADER
A/S MOBO
M/N 1:100
Tegn.
Dato 85.11.08
Prosjekt nr.: 1743
Tegn. nr 1094

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-176/310, Meklenborglia 6, 1273 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

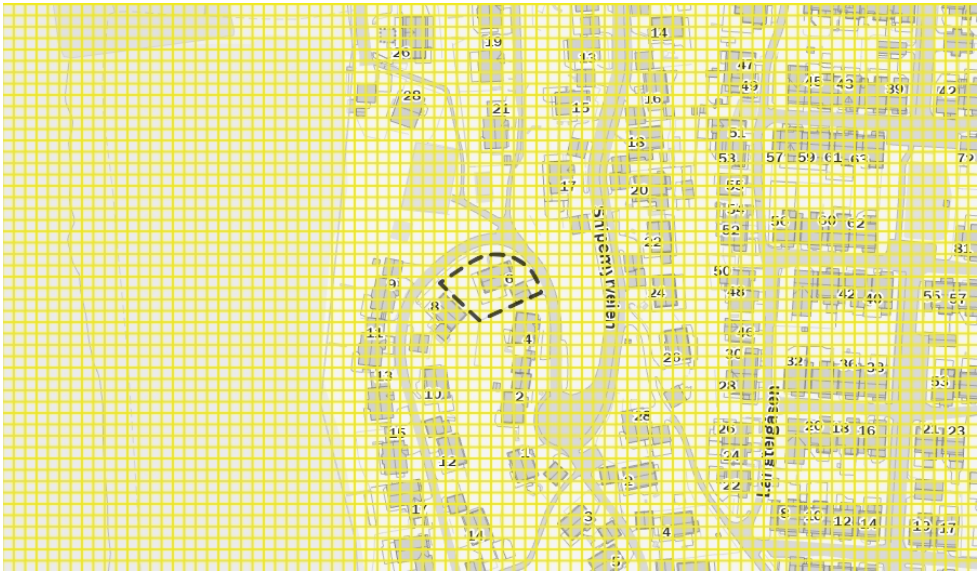
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.79 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	4.5 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	3.9 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



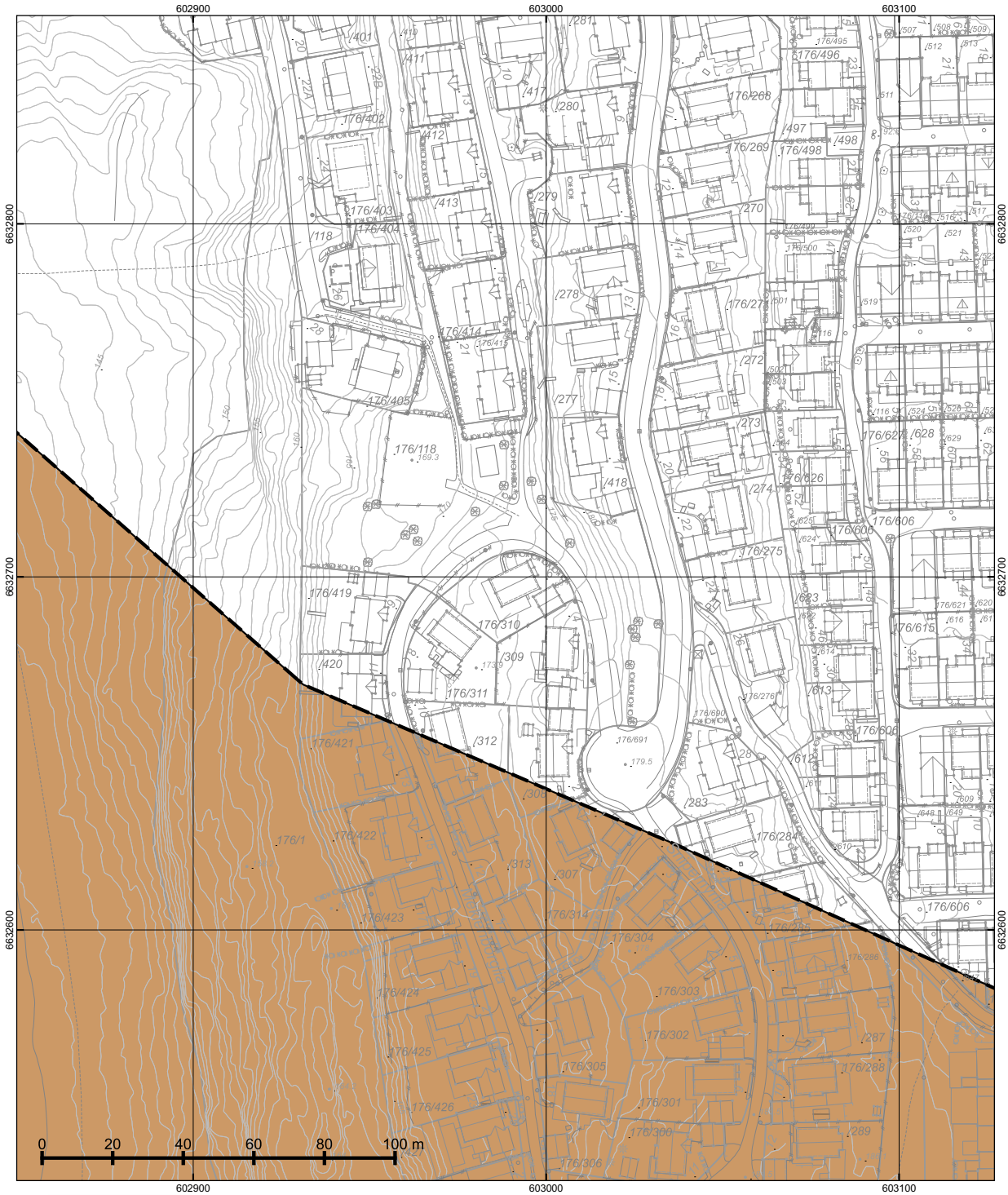
Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

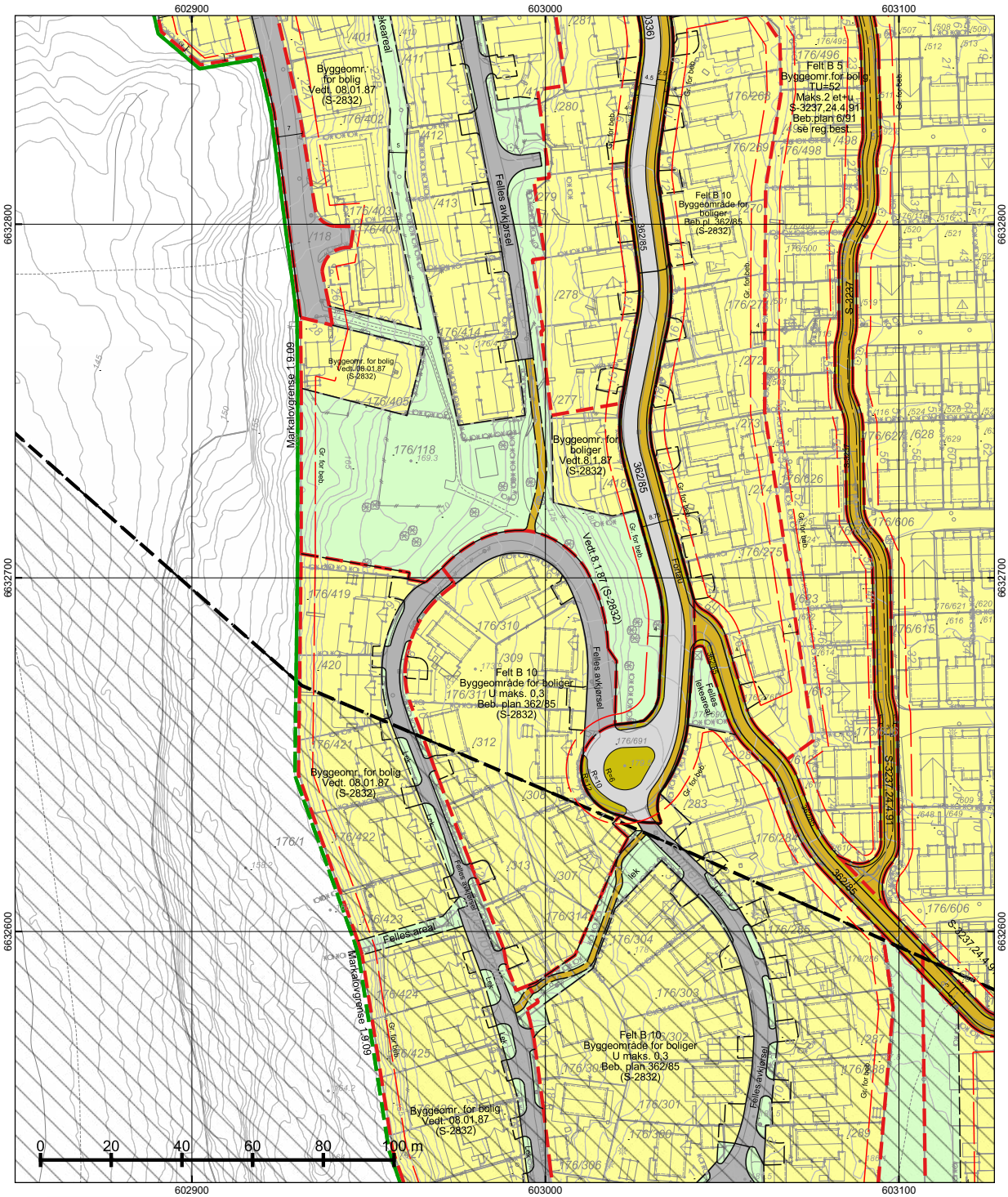
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162958/ 86539748
Deres ref.:
Adresse: Meklenborglia 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/310

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

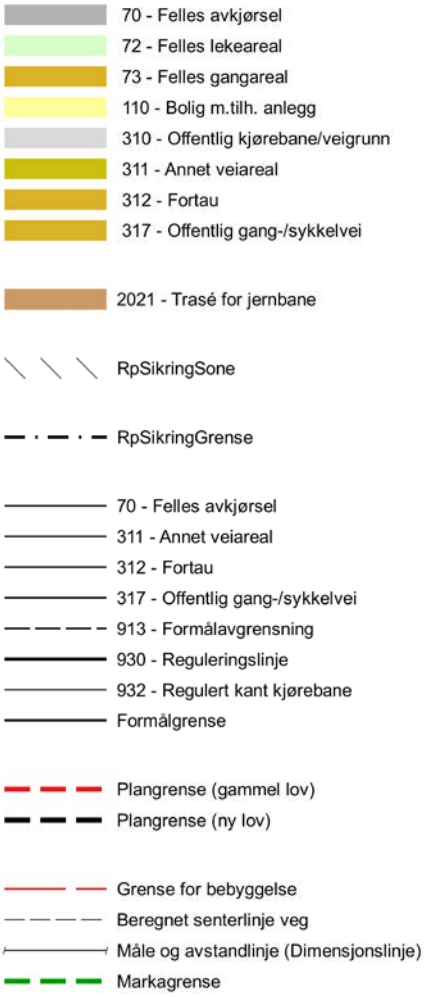
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

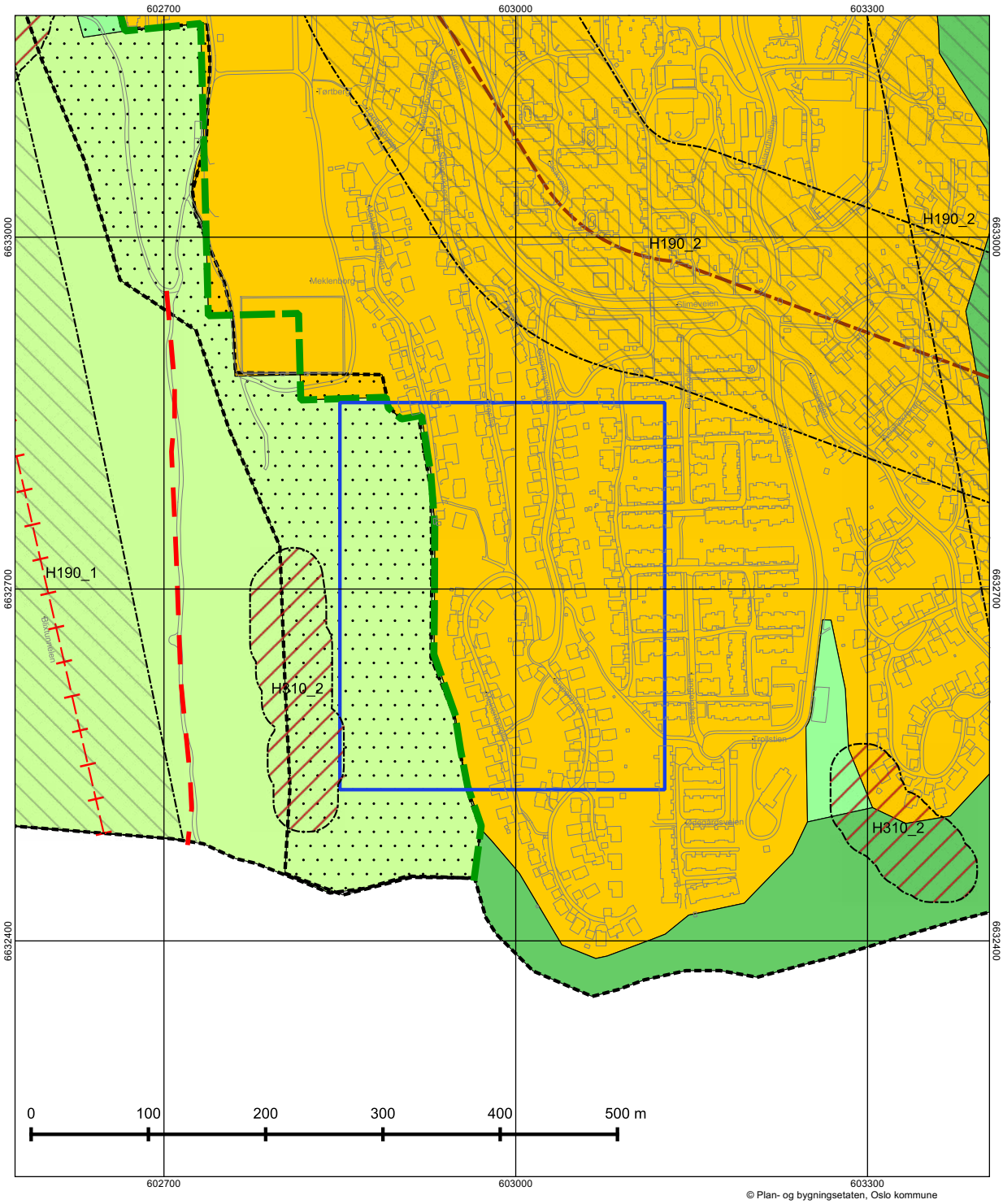
PlottID/Best.nr: 162958/ 86539738
Deres ref.:
Adresse: Meklenborglia 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/310

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: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162958/86539738
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 662020
AS/lw

Oslo, den 19.06.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 85/5707

Arbeidssted
Gnr.176, bnr.310, Meklenborglia 6.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
07.12.89

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Arne K. Danielsen, Meklenborglia 6, 1273 Oslo 12.

Byggemelder
AS Moelven Brug, 2390 Moelv.

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

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

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

For bygningssjefen

fung. Overingeniør

A. Sundt

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

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	
Meklenborg B-10, v/hus 100	Gnr.176, bnr.118	85/5765

Byggherre	Ansvarshavende
AS MOBO c/o Moelven Bygg Gruppen AS Dag Hammarskjølds vei 49 0585 OSLO 5	Erik K. Olsen c/o Moelven Bygg Gruppen AS Dag Hammarskjølds vei 49 0585 OSLO 5
AS/lw	

Dato 30.9.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.641-1986

M.prot. 182

Side 61

DAGBOKFØRT
22.FEB.91 009793

Reg.nr.:

Gnr.176 bnr.310

BYSKRIVEREN I OSLO

Eiendommen er registrert og tinglyst 1/12- 86.

År 1986 den 18. november ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.176 bnr.118.

Forretningen ble rekvirert av Moelven Brug A/S.

Bestyrer ved forretningen var Einar Granum.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 581,6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X=-10447 Y=6645 H=173
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 20. november 1990.

Einar Granum

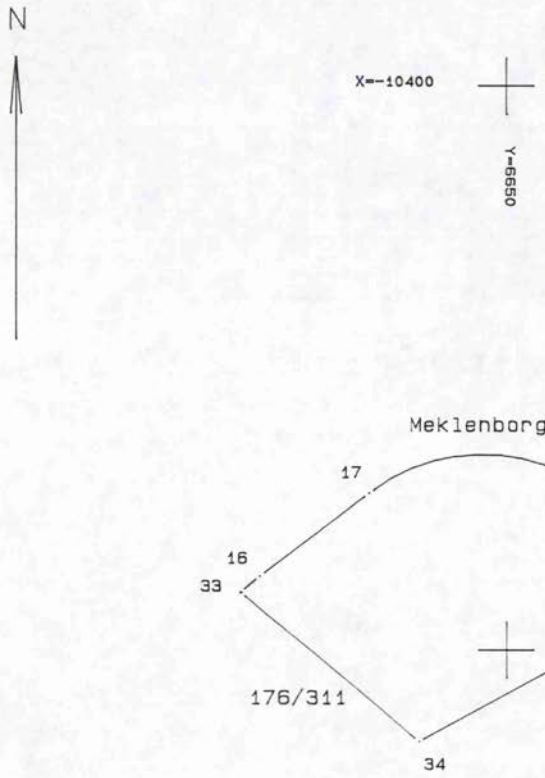
Tore Gran

Doknr: 9793 Tinglyst: 22.02.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1991/9793/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 10:18

MÅLEBREVKART			Areal 581.6 M²
Gnr 176	Bnr 310	Teignr	Målestokk 1: 500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
33		-10444.90	6626.16		
16		-10443.45	6627.94	2.30	32.00
17		-10436.06	6637.63	12.19	
18		-10443.26	6663.72	31.29	17.00
32		-10445.98	6664.73	2.90	57.00
34		-10458.10	6642.13	25.64	
				20.71	

DAGBOKFØRT

21.OKT.87 068714

SKJØTE

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune skjøter herved sin eiendom g.nr. 176 br.nr 310 i Oslo

til

Arne Kjell Danielsen personnr. 080655 [redacted]

I følge kjøpekontrakt med MOBO A/S som utbygger er kjøpesummen kr. 1.355.000,-.

Herav utgjør vederlag for tomten kr. 334.000,- som er oppgjort på omforenet måte.

Overdragelsen gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren har rett og plikt til medlemskap i huseierforeningen som disponerer fellesarealene for området.

2. Oslo Kommune har rett til, uten erstatning å sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinje og veien langs eiendommen settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med eiendommen plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis eiendommen utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

3. Oslo Kommune, Televerket og antenneselskapet har rett til å ha liggende ledninger av en hver art, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av eiendommen samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for etatens regning.

RETT KOPI BEVITNES
TORBJØRN EK
ADVOKAT MNA

Oslo, 20. juli 1987

for Oslo Kommune iflg. fullmakt
A/S MOBO

Tor Bøhler /S/

Jeg bekrefter at Tor Bøhler egenhendig har undertegnet

foranstående skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Oslo, den 20. juli 1987

Øystein Rivrud /S/

advokat

Viser til fullmakt nr: 708

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

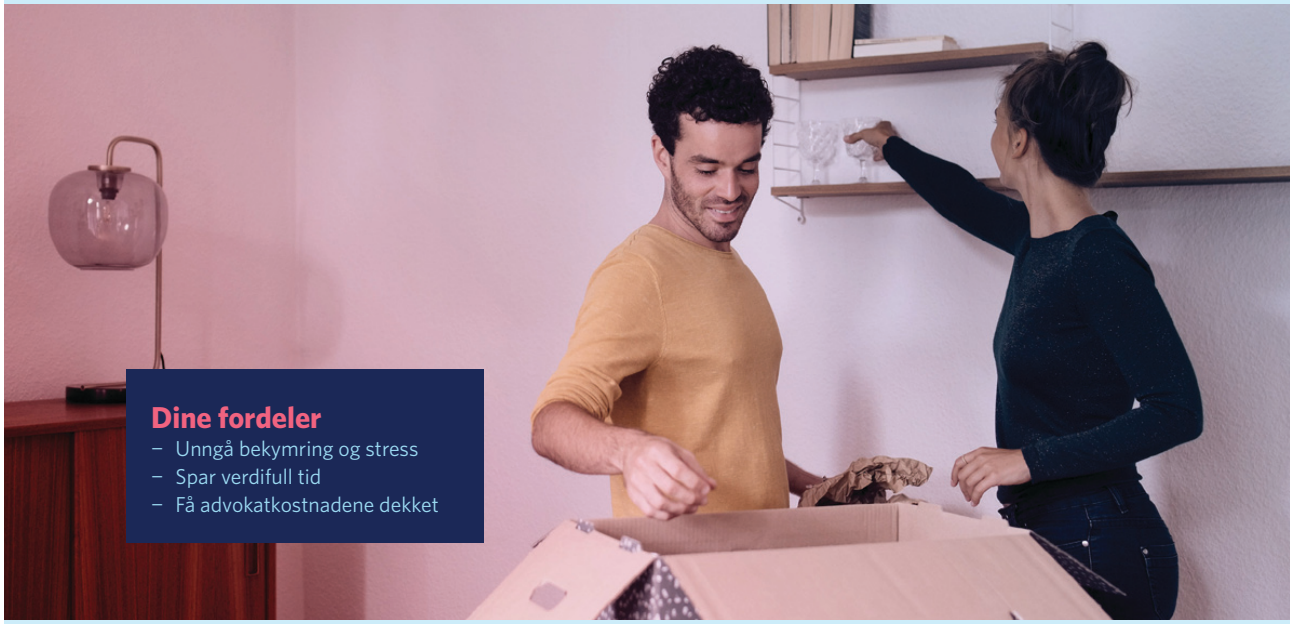
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar