NORDVIK

Øverliveien 78

3 soverom | 143 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øverliveien 78

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig i enden av rekke | Høyt og luftig beliggenhet | Plass til 3 biler | Turområder | Nye Klemetsrud Skole

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**173 590,-**
Totalpris	**7 073 590,-**
BRA-i	**143 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

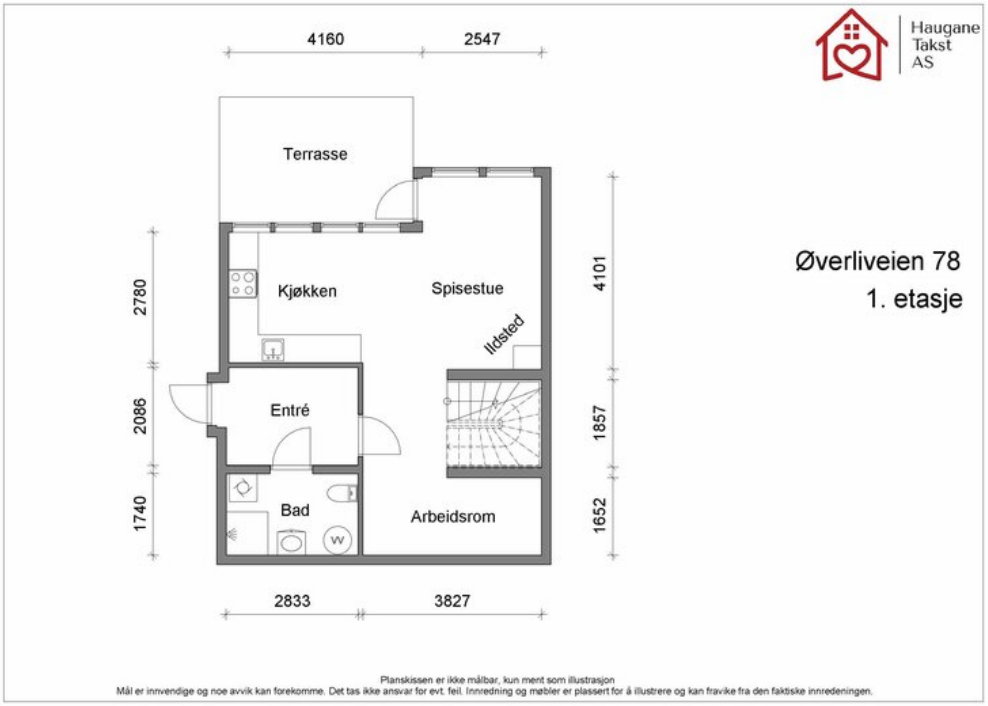
Kort fortalt

Velkommen til Øverliveien 78 Boligen presenteres av Kristoffer og Adiam ved Nordvik Eiendomsmeglere. En flott kjedet enebolig over tre plan fra 2011. Boligen fremstår svært velholdt med god planløsning og store vindusflater.

Moderne kjedet enebolig fra 2011
4 soverom, 2 stuer og 2 baderom
Peisovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming
Stilig loftstue med lyssinnslipp
Flere solrike uteplasser
God lagringsmulighet i bod på ca. 22 kvm
Carport m/ el-lader og biloppstillingsplasser
Idyllisk beliggenhet grensende til Liaasen
Barnevennlig bomiljø med lekeplass rett ved
Kort vei til Klemetsrud Skole

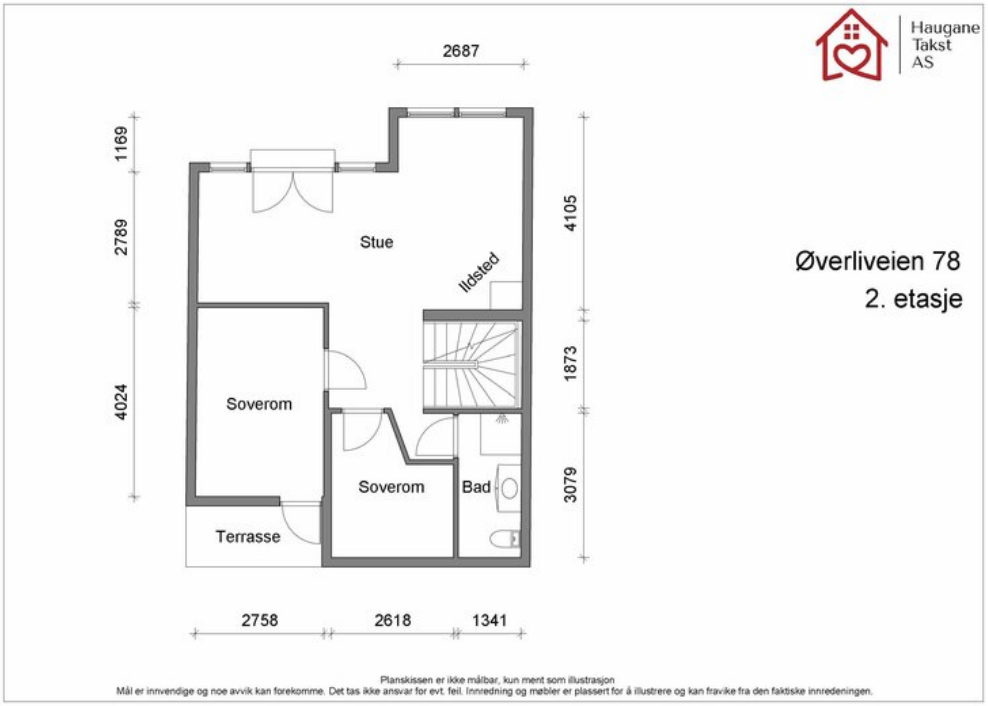
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



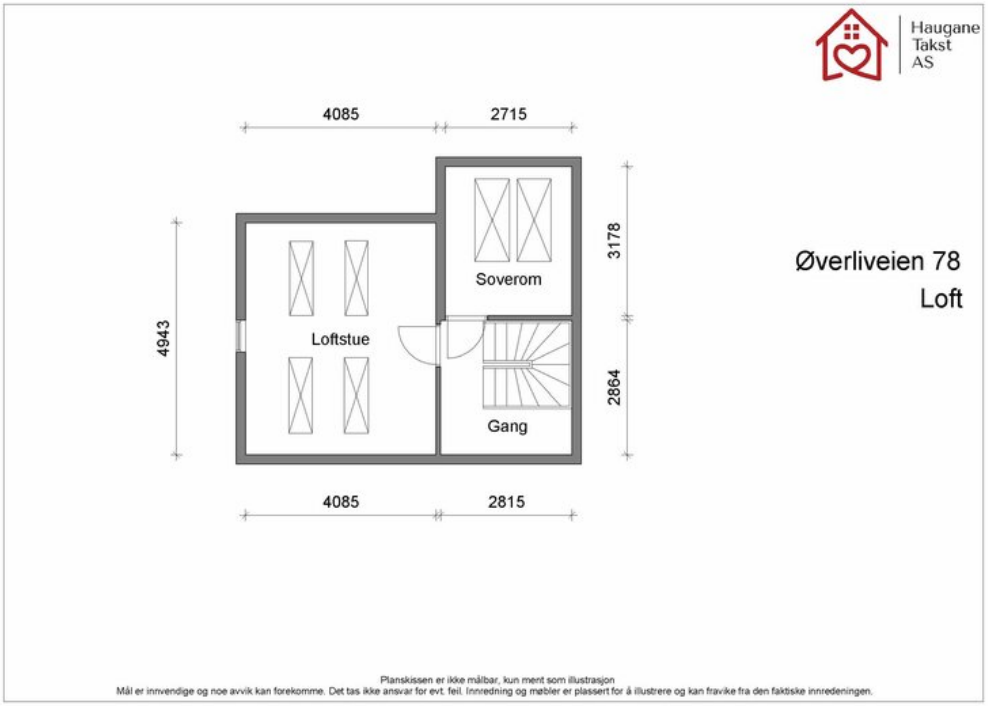
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 79 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm






SAMSUNG
SIEMENS
gorenje


SAMSUNG
SIEMENS
MODERNE NORSK MAT






LG
ThinQ
LG
ThinQ
A-10%















Velkommen opp til boligens andre etasje.





Lys og romslig stue med plass til sofagruppe.



Fransk balkong gir ekstra lys og luft til stuen.

Boligen sokner til
Klemetsrud Skole





Store grønt og lekearealer
ved Klemetsrud Skole

Stensrudtjern i nærheten! -
Foto-Bymiljoetaten



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0066/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øverliveien 78, 1290 OSLO
Gnr 172, bnr 203, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Glenn Gustafson
Kamilla Andrea Furustad

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 093 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Kjedet enebolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, spisestue, kjøkken, bad og arbeidsrom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Stue, bad og to soverom.
BRA-e: 22 kvm. Utebod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, loftstue, soverom.
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har en carport som er målt til ca. 22 kvm.

Utebod over carport er målt til ca. 22 kvm.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen inneholder 1. etasje med entré, bad, kjøkken og spisestue. 2.etasje består av stue, 2 soverom og bad nr. 2. Loftetasjen inneholder stue og soverom. I tillegg har eiendommen utebod, carport og terrasse.

Velkommen til Øverliveien 78 Boligen presenteres av Kristoffer og Adiam ved Nordvik Eiendomsmeglere. En flott kjedet enebolig over tre plan fra 2011. Boligen fremstår svært velholdt med god planløsning og store vindusflater.

- Moderne kjedet enebolig fra 2011
- 4 soverom, 2 stuer og 2 baderom
- Peisovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming
- Stilig loftstue med lyssinnslipp
- Flere solrike uteplasser
- God lagringsmulighet i bod på ca. 22 kvm
- Carport m/ el-lader og biloppstillingsplasser
- Idyllisk beliggenhet grensende til Liaasen

- Barnevennlig bomiljø med lekeplass rett ved
- Kort vei til Klemetsrud Skole

Standard
Stue
Hovedetasjen byr på en hyggelig spisestue med peis og god plass til spisebord, samt et arbeidshjørne. Stuen i andre etasje er lys og romslig med god plass til sofagruppe i begge hjørner. Begge stuene har store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med godt med skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold og rikelig med oppbevaring i over- og underskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og en åpen løsning mot spisestuen. Spisestuen har god plass til spisegruppe og danner et naturlig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Bad
Boligen byr på to romslige, flislagte bad. Begge badene er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap.
Badet i hovedetasjen har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med varmtvannsbereder.

Soverom
Boligen har tre gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord, og har i tillegg egen utgang til hagen. De to øvrige soverommene har god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har plass til seng, garderobeløsning og nattbord.

Uteplasser
Boligen har gode uteplasser. Fra spisestuen i hovedetasjen er det utgang til en terrasse på ca. 15 kvm med plass til utemøbler og grill. Terrassen har også en integrert sandkasse. Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en hyggelig hage som gir gode muligheter for lek og avslapning.

Loftstue
Romslig loftstue med god plass til sofagruppe, TV og øvrig møblering. Rommet fungerer som en ekstra oppholdssone og kan innredes etter familiens behov, enten som TV-stue, lekerom eller som et soverom. Loftstuen bidrar til en fleksibel planløsning og gir boligen ekstra boltreplass.

Bod
Boligen disponerer en romslig utebod over carporten, målt til ca. 22 kvm. Boden byr på svært gode oppbevaringsmuligheter og gir rikelig med ekstra lagringsplass, noe som bidrar til en praktisk og funksjonell hverdag.

Liåsen veilag hadde 57 medlemmer i 2025 – dette er inkludert 3 hus som ikke ferdig bygget; Øverliveien 91 – 93 og 95.

Det er i budsjett avsatt 96.395,95,- til utbedring på og rundt vei – dette er tenkt brukt på denne måten – og i denne rekkefølgen:
· Ekstra tiltak nødvendig for utgraving av vei fra 82 og til 91-95 – strømtilførsel
· Sikre fjellvegg ved nr 30
· Rense kummer
· Vurdere om det er nødvendig med tiltak for asfaltering i 2026
· Avgrense snu- og parkeringsplasser i ulike ender av vei med kantstein, gjelder kun ved asfalterte flater.
· Vannansamling i dump mellom Øverliveien 46 – 48 og 34 – 36
· Nytt system for medlemsregister inkl økonomi.

Parkering
Egen carport og mulighet til å parkere inntil tre biler på eiendommen. Det er også gjesteparkering i velforeningen.

https://www.liaasenvel.no/

https://www.liaasenvel.no/veilaget/

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier har malt de fleste rom innvendig og trapp fra første til tredje etasje. Byttet komfyr og oppvaskmaskin og montert en del nye lamper.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal Elektro AS har installert Easee elbillader 24.06.22.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal Elektro AS har installert Easee elbillader 24.06.22.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Har en bjelle som lyser gult på ventilasjonsanlegget, men ventilasjonsanlegget fungerer fint. Denne bjellen har lyst siden før vi kjøpte huset.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i forhold til alder, og det er utført overflatebehandling av alle innvendige overflater i 2025. Det er registrert få avvik, og ingen forhold med TG3.

De vesentligste merknadene gjelder begge badene, som er fra byggeåret 2011. Flislagte vegger og gulv er vurdert til TG2 fordi flisarbeider og membranløsninger har passert halvparten av forventet brukstid. Dette er hovedsakelig aldersrelaterte forhold og ikke uttrykk for påviste skader, men innebærer økt risiko for slitasje og fremtidig vedlikeholdsbehov. På badet i 1. etasje er det registrert enkelte fliser med bom (hulrom under flisene), som bør følges opp dersom det oppstår sprekker eller ytterligere utvikling.

Det er også observert noe værslitasje på hjørnekasse ved terrassen, som bør vedlikeholdes. Taktekking, takkonstruksjon, vinduer, terrasser og øvrige utvendige bygningsdeler fremstår ellers uten vesentlige bemerkninger ut fra tilgjengelige inspeksjonsmuligheter. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand for alder og byggemåte. De registrerte avvikene er i hovedsak knyttet til naturlig aldring av våtrommene og enkelte mindre vedlikeholdsforhold, uten at det er avdekket alvorlige skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak.

Utvendig:
Taktekking: Type tekking: Takstein.
Alder: 2011.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Loftet er er innredet i 2011, og inspeksjon av konstruksjonen er ikke gjennomførbar. Det er foretatt undersøkelser for nedbøyninger, fukt/vanninntrengning, skadedyr, etc, men kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner, og selve konstruksjonen kan ikke inspiseres. Vurderingen er derfor primært basert på alder, da det ikke er avdekket tegn til avvik i konstruksjonens oppbygging.

Det bemerkes at dette ikke gir en garanti for skjulte feil og mangler.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2010.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er

produsert i 2010.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1.Etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Spisestue.
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 14,5 m².

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Soverom.
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 3,41 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Følger ikke med i utgangspunktet:
Lampe over spisestuen, Tv på veggen i stuen, tv på veggen og lampe i taket og gardiner på hovedsoverommet.
Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmepumpe.
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 18066 kWh | Strømkostnad forrige år: 24947 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 17.11.2025
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 883,-pr. 2026

Kommunale avgifter stipulert for 2026 inkluderer:
Feie og tilsynsgebyr: 237 kr
Renovasjonsgebyr: 10972,72
Vann og avløpsgebyr: 12 673,56

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

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Pliktig for ny kjøper Liaasen Vei og vel

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, internett og tv og alarm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 320 600,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 282 400,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie med to boligseksjoner (Øverliveien 76 og 78) som ble opprettet ved seksjonering av eiendommen.

Sameie er uformelt organisert og er ikke registrert Brønnøysundregistrene.

Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, regnskap, årsberetning m.m.. Sameie har ikke forretningsfører eller et aktivt styret.

Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.

Da sameie ikke avsetter midler til fremtidig vedlikehold, vil slike kostnader fordeles etter sameierbrøk.

Sameiet brøken er 1/2 for denne seksjonen.

Sameiet er tilknyttet en velforening som håndterer det som gjelder fellesarealer.

Sameiets forsikring
Fremtind - Denne boligen
Polisenr. 34593543

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 303 kvm (Eiertomt)
Seksjonens tomtestørrelse er 303 kvm ifølge Kartverket. Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene.

Adkomst
Fra Øverliveien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Klemetsrud i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager, idrettshall, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Nærområdet byr på fine grøntarealer, skiløype og flere hyggelige lekeplasser, noe som gir gode oppvekstvilkår og rikelig med aktivitetsmuligheter for hele familien.

Det er egen nærbutikk (Joker) på Klemetsrud og flere butikker på Bjørndal. En kort kjøretur unna finner man Senter Syd Mortensrud og Mortensrud Torg med et bredt utvalgt av butikker, kafeer, servicetilbud, samt treningssenter.

Kort avstand til Klemetsrud barneskole, som for tiden er under rehabilitering da det skal bygges nytt skolebygg som er forespeilet å bli ferdigstilt i starten av 2027. Skolen har flyttet til midlertidige bygg som ligger en kort gange fra boligen. Videregående og ungdomsskole på Bjørndal.

Rekreasjonsområder:
Ved Liåsen vil du i praksis bo på grensen til vakre Østmarka og få umiddelbar tilgang til uante turmuligheter året gjennom. Vinterstid kan du spenne skiene fast utenfor døren og legge rett ut på tur i markas omfangsrike nettverk av stier og løyper.
Turstier ved Liaasen med eller uten ski. Det er mange turstier og lysløype mellom Bjørndal og Hauketo, bademuligheter ved Stensrudvannet og andre badevann innover Østmarka. Nærmeste badeplasser ved sjøen er Ingierstrand og Hvervenbukta.

Godt sportstilbud med fotballbane på Klemetsrud idrettsanlegg, Grønmo og Krokhol Golfbane, samt idrettsanlegg på Bjørndal og Mortensrud med fotball og håndball. Slalåmbakke i Sloreåsen.

Vintervedlikeholdet av veien er utført av Vaktmesterkompaniet. Veilaget har løpende avtale med Vaktmesterkompaniet om brøyting og strøing. Vårspyling blir bestilt som eget oppdrag, også utført av vaktmesterkompaniet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av småhus- og lavblokkbebyggelse.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Klemetsrud Skole Grunntrinn. Se utviklingen av den nye skolen her: https://klemetsrud.osloskolen.no/om-skolen/testside-for-kurs/alfabetisk-informasjonside/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 09.06.2016.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter 28101 - Liåsen - Klemetsrud , Bebyggelsesplan. 28101 er en bebyggelsesplan. Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn. Du finner plansaken her: 199505471. Vedtaksdato: 31.10.2001.

Ny vei for Øverliveien 15, gnr. 172 bnr. 87 skal være bygget før inngrep foretas i eksisterende vei. Igangsettingstillatelse for boligene på gnr. 172 bnr. 19 vil ikke bli gitt før den nye atkomsten til Øverliveien 15, gnr. 172 bnr.87 er opparbeidet.

Under bakken er det regulert til vann- og avløpsanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Fra styret i Velforeningen:
Det gamle gule huset - som er benevnt som Øverliveien 81 er det ingen konkrete planer for. Huset er listeført hos

byantikvaren - som også setter restriksjoner for mulighetene. Alle medlemmer av Liåsen Velforening har tinglyst bruksrett på huset - Øverliveien 78 er medlem av Velforeningen. Slik sett er det opp til Velforeningen og deres medlemmer hva som skjer med dette. Det er utført «sikringsarbeid» på huset. Tomten bak Øverliveien 78 - med hytten. Denne tomten er i privat eie - det har ikke vært kommunikasjon med eier av denne tomten. Så her vet vi ikke noe.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/172/203/2:
30.01.2009 - Dokumentnr: 70671 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledninger for vann
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2009 - Dokumentnr: 70671 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledninger for avløp
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2013 - Dokumentnr: 33146 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2017 - Dokumentnr: 272905 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

08.06.2017 - Dokumentnr: 603719 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 2 inkl. kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg Interiøreiledning kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Adiam Teklay, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96987278

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Øverliveien 78

Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.)	164 elever, 11 klasser	14 min / 1.2 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k...	313 elever, 30 klasser	3 min / 1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	432 elever, 32 klasser	6 min / 3.3 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	3 min / 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min / 7.3 km

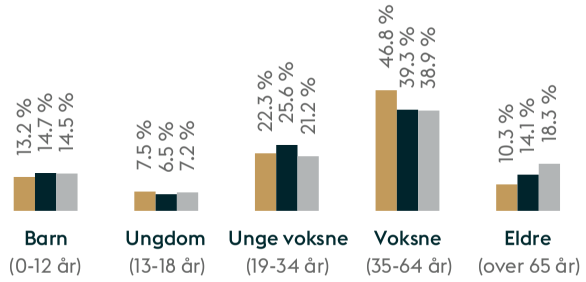
Offentlig transport

Maurtuveien	Linje 515, 550	7 min / 0.6 km
Mortensrud	Linje 2, 3	6 min / 3.4 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	6 min / 4.1 km
Ljabru	Linje 13, 19	7 min / 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 12.6 km

Barnehager

Slime Gård barnehage (0-5 år)	68 barn	4 min / 2.3 km
Nyjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	5 min / 2.6 km
Blakkensvei barnehage (0-5 år)	54 barn	5 min / 2.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klemetsrud/Stensrud	825	321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klemetsrud idrettsanlegg	8 min
Klemetsrud skole	14 min
Sport og Mosjon	6 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	6 min

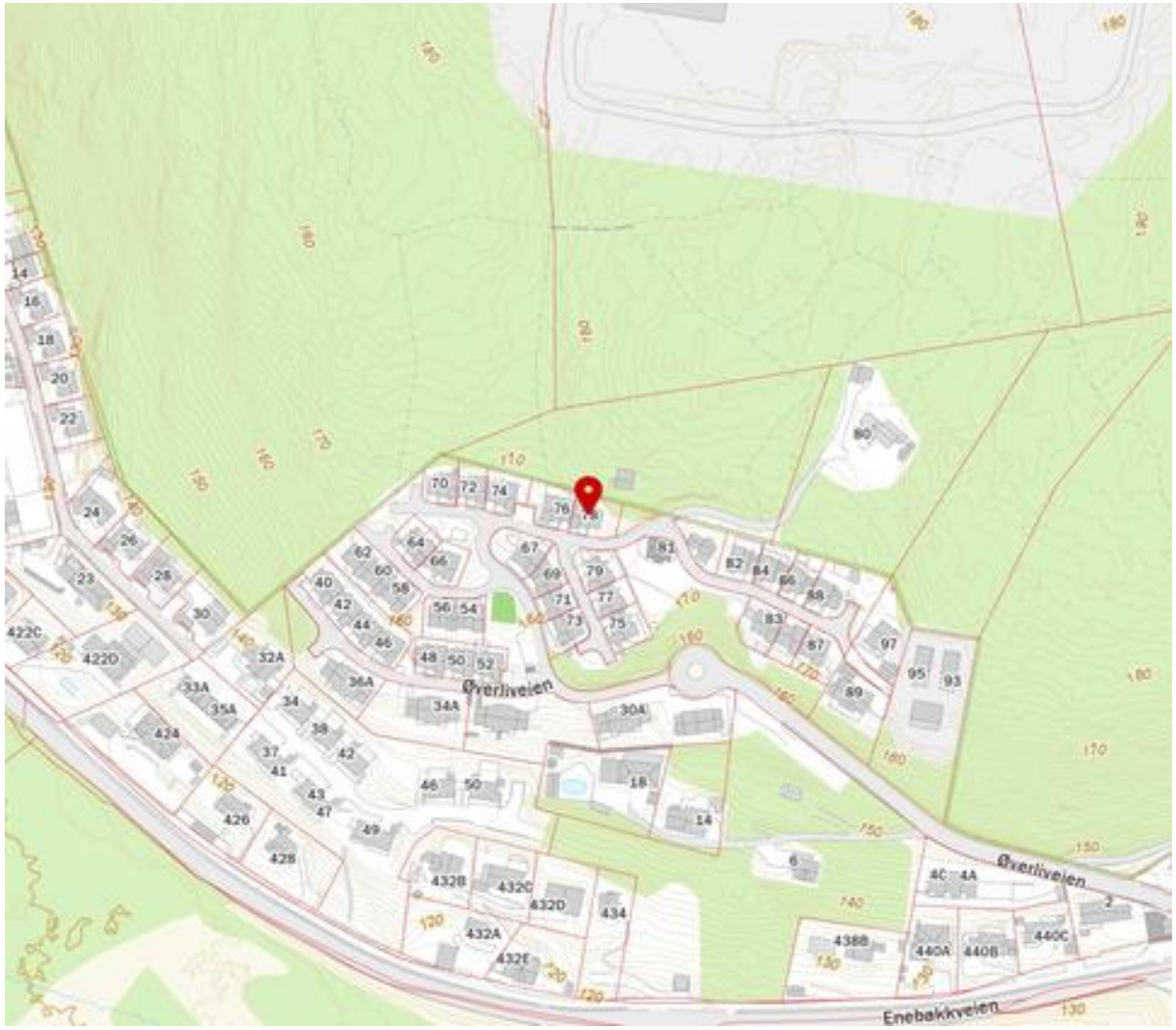
«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Kjedehus

Øverliveien 78 , 1290 OSLO

OSLO kommune

gnr. 172, bnr. 203, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1333 **Referansenummer:** WF1863

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i tre
- Fasade av kledning av tre
- Saltak tekket med takstein

Bygningen fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i forhold til alder, og det er utført overflatebehandling av alle innvendige overflater i 2025. Det er registrert få avvik, og ingen forhold med TG3.

De vesentligste merknadene gjelder begge badene, som er fra byggeåret 2011. Flislagte vegger og gulv er vurdert til TG2 fordi flisarbeider og membranløsninger har passert halvparten av forventet brukstid. Dette er hovedsakelig aldersrelaterte forhold og ikke uttrykk for påviste skader, men innebærer økt risiko for slitasje og fremtidig vedlikeholdsbehov. På badet i 1. etasje er det registrert enkelte fliser med bom (hulrom under flisene), som bør følges opp dersom det oppstår sprekker eller ytterligere utvikling.

Det er også observert noe værslitasje på hjørnekasse ved terrassen, som bør vedlikeholdes. Taktekking, takkonstruksjon, vinduer, terrasser og øvrige utvendige bygningsdeler fremstår ellers uten vesentlige bemerkninger ut fra tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand for alder og byggemåte. De registrerte avvikene er i hovedsak knyttet til naturlig aldring av våtrommene og enkelte mindre vedlikeholdsforhold, uten at det er avdekket alvorlige skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

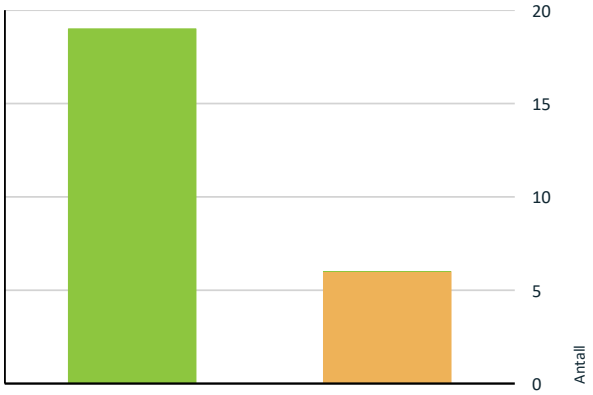
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2025: - Malt alle overflater

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takstein.
Alder: 2011

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Tilstandsrapport



Noe værslittasje på hjørnekasse ved terrassen. Bør

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er er innredet i 2011, og inspeksjon av konstruksjonen er ikke gjennomførbar. Det er foretatt undersøkelser for nedbøyninger, fukt/vanninntrengning, skadedyr, etc, men kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner, og selve konstruksjonen kan ikke inspiseres. Vurderingen er derfor primært basert på alder, da det ikke er avdekket tegn til avvik i konstruksjonens oppbygging.

Det bemerkes at dette ikke gir en garanti for skjulte feil og mangler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2010

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2010

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1.Etasje:

Type: Terrasse
Adkomst fra: Spisestue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 14,5 m²

Tilstandsrapport

2. etasje:

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 3,41 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett, tregulv og flis
Vegger: Panel
Himling: Takess

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Peis
Varmepumpe
Varmekabler på bad og i entré
Panelovn

Romhøyde:
Det er målt 2,41 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2011

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Takess

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2011
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Arbeidsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til null.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2011

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2011
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til null.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: 2011
Produsent innredning: AUBO
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventiler i himling

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2011
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2011

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er innstallert varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen er fra 2011

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på 200 liter.
Produksjonsdato: 20111
Strømtilførsel: Stikkontakt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bad i 1. etasje

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

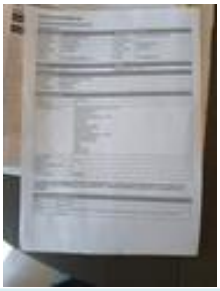
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

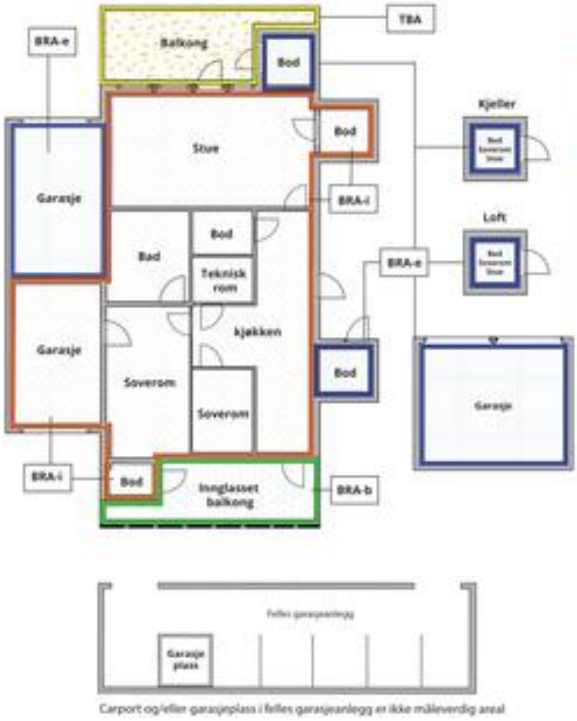
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	50			50	15
2. etasje	57	22		79	3
Loft	36			36	
SUM	**143**	**22**			**18**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, spisestue, kjøkken, bad, arbeidsrom		
2. etasje	Stue, bad, to soverom	Utebod	
Loft	Gang, loftstue, soverom		

Kommentar

Boligen har en carport som er målt til ca 22 kvm
Utebod over carport er målt til ca 22 kvm

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	172	203		2	303 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øverliveien 78

Hjemmelshaver
Gustafson Glenn Ingve, Furustad Kamilla Andrea

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kamilla Andrea Furustad	9578-5997-4-3047451	2026-06-17 14:30:47
Glenn Ingve Gustafson	9578-5999-4-1219972	2026-06-17 13:07:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øverliveien 78, 1290 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Glenn Gustafson, Kamilla Andrea Furustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34593543
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal Elektro AS har installert Easee elbillader 24.06.22.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal Elektro AS har installert Easee elbillader 24.06.22.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har en bjelle som lyser gult på ventilasjonsanlegget, men ventilasjonsanlegget fungerer fint. Denne bjellen har lyst siden før vi kjøpte huset.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Glenn Ingve Gustafson	**2026-06-17**	**Kamilla Andrea Furustad**	**2026-06-17**

Identifikasjon

Glenn Ingve Gustafson

Identifikasjon

Kamilla Andrea Furustad

Signicat

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

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

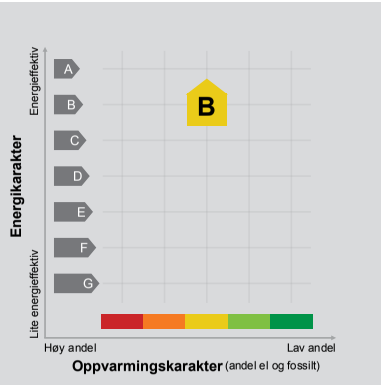
Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering av automatikk på utelys
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

ENERGIATTEST

Adresse	Øverliveien 78
Postnummer	1290
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	172
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81868018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5229
Dato	06.08.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggjeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øverliveien 78
Postnummer: 1290
Stad: OSLO
Kommune: Oslo
Bustadnummer: H0101
Dato: 06.08.2024 20:22:01
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5229

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 172
Bruksnummer: 203
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81868018

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 3: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 12: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarrettleiinga som følgjer med.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Referat Årsmøte 2025 Liåsen Velforening

Dato: 25.03.25
Referent: Sigve Malmo

1. Godkjenning av innkalling
Innkalling ble enstemmig godkjent

2. Valg av ordstyrer
Styret leder; Guttorm Lende ble valgt som ordstyrer

3. Valg av referent og 2 stk til å underskrive protokoll
Referent: Sigve Malmo
Underskrive protokoll: Christopher Wulfken og Eilin Bergum

4. Telling av stemmeberettigede
25 stemmeberettigede

5. Kontroll med fullmakter
14 fullmakter

6. Behandle årsmelding for 2024
Ingen innsigelser fra medlemmene

7. Behandle regnskap 2024
Regnskap ble enstemmig vedtatt

8. Fastsettelse av års-kontingent 2025
Års-kontingent for 2025 på 500,- ble enstemmig vedtatt

9. Vedta budsjett og arbeidsplan for 2025
Budsjett og arbeidsplan ble enstemmig vedtatt

10. Forslag til vedtak som berører fellesområdene og Øverliveien 83/85
Fellesområdene:

Sak 1 – Ordensregler - Enstemmig vedtatt

Sak 2 – Forslag fra Øverliveien 83 om at sak 3 skal utgå ble ikke vedtatt – 1 stemme mot

Sak 3 – Aksept for bruk av fellesområdene – Vedtatt – 1 stemme mot

«Gjelder for følgende husnummer: Øverliveien 46 - 48 - 52 - 54 - 56 - 58 - 64 - 66 - 70 - 73 - 75 - 77 – 79 - 78 - 82 - 85 og 87 som alle har eiendomsgrense mot en andel av fellesområdene til Liåsen Velforening. Vedtaket gjelder eiendommer med fellesområdet i naturlig nærhet med eiendomsgrense til sin eiendom. Unntak til begrepet «nærhet» er områder som er beskyttet med gjerdet (på fellesområdene), veier og parkeringsplasser, området rundt huset på Øverliveien 81 samt begge lekeplassene.

Liåsen Velforening aksepterer at eiendommene vedlikeholder angitt del av fellesområdet. Installasjoner på de angitte fellesområdene pr 25/3 – 2025 aksepteres. Dersom nye installasjoner, må man søke årsmøte om tillatelse. Aksepten innebærer ikke vedlikeholdsplikt på annet en installasjoner. Områdene er fremdeles å betegne som fellesområdet. Liåsen Velforening ønsker ikke å leie ut, selge eller gi enerett til angitte deler av fellesområdet. Aksepten er kun gyldig dersom det er åpent for allmenn tilgang til fellesområdene. Aksepten varer inntil vedtaket endres.»

Sak 4 – Innspill fra Øverliveien 87 – behandles av årsmøte selv om det ble mottatt etter angitt tidsfrist. Enstemmig vedtatt

Øverliveien 83/85:

SAK 1 – Årsmøte 2025 avviser å vedta noe som vedrører 83 og 85 – Enstemmig vedtatt

Årsmøte behandlet ikke de andre sakene.

11. Innkomne forslag
Innspill fra Øverliveien 87

Sak 1 – IKKE VEDTATT
«Årsmøtet erkjenner at fellesområdet foran Øverliveien 83, 85 og 87 har en dokumentert sikkerhetsrisiko og må sikres for å hindre fare for mennesker og dyr»

Sak 2 – VEDTATT - ENSTEMMIG
«Det åpnes for at beboerne på eiendommene Øverliveien 83, 85 og 87 kan sette opp permanent sikring i form av hekk og/eller gjerde mot fjellkanten, forutsatt at tiltakene er forsvarlige og ikke hindrer allmenn ferdsel.»

Sak 3 – VEDTATT - ENSTEMMIG
«Det gis tillatelse til å etablere hekk mellom eiendommen Øverliveien 87 og henholdsvis Øverliveien 85 og 89 som del av en helhetlig og trygg avgrensning – særlig i tilfeller der nevnte naboer ikke selv gjennomfører nødvendig sikring.»

Sak 4 – Trukket av Øverliveien 87 – ikke behandlet

12. Valg av styre
Guttorm Lende, Sigve Malmo og Eilin Bergum ble enstemmig valgt til nytt styre

13. Eventuelt (det kan ikke legges frem saker under eventuelt til avstemning).
Ingen ting under eventuelt

Christopher Wulfken

Sign: Christopher Wulfken

Eilin Bergum

Sign: Eilin Bergum

Signature: 
Christopher Wulfken (Apr 4, 2025 07:07 GMT+2)

Email: christopher.wulfken@jci.com

Vedtekter for Liåsen Velforening

§ 1 Velforeningens navn
Velets navn er LIÅSEN VELFORENING, stiftet den 10. februar 2015.

§ 2 Formål
Liåsen Velforeningen ble stiftet 10.02.2015. Styret i Liåsen velforening har ikke ansvar for hendelser som berører fellesområdene oppstått før stiftelsen av Vellet.

Velforeningens formål er å forvalte de faste eiendommene gnr. 172 bnr. 192 og 193 i Oslo til beste for vellets medlemmer. Vellet har ingen ansatte, all innsats fra vellets medlemmer og styret er å anse som frivillig uten noe form for kompensasjon.

Alle kostnader med å eie, drifte og vedlikeholde, og alle inntekter fra «Det gule huset» - Øverliveien 81, tilhører medlemmene. Styret skal være uten ansvar for kostnadene. Styret har rett til – på Vellets vegne – å fradele, selge eller leie ut «Det gule huset» - Øverliveien 81. Medlemmenes tinglyste rettigheter skal i så fall opphøre og slettes fra grunnboken.

Velforeningen skal administrere medlemmenes felles parkering i området.

§ 3 Juridisk person
Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person.

§ 4 Medlemmer
Alle som har tinglyst bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 172, bnr 192 og 193 i Oslo kan være medlem i Liåsen Velforening. Ved stiftelsen er det slike rettigheter tinglyst som følger:
ERKLÆRING/AVTALE, Tinglyst 30.1.2009 70671 for gnr. 172, bnr. 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 og 205 i Oslo (inkludert seksjoner på disse eiendommene).
ERKLÆRING/AVTALE, Tinglyst 4.6.10 for gnr. 172, bnr 206 i Oslo.
ERKLÆRING/AVTALE, tinglyst 14.1.2013 33146 for gnr. 172, bnr. 208, 209 og 210 i Oslo.

Ubebygde eiendommer som har rett til å være medlemmer kan være passive, ikke betalende medlemmer uten stemmerett, men med rett til å være til stede på årsmøtet.

§ 5 Stemmerett og valgbarhet
Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Det avgis én stemme pr. boenhet tilknyttet foreningen.

§ 6 Økonomiske forhold
Årskontingenten fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret og betales forskuddsvis en gang i året.

§ 7 Tillitsvalgtes godtgjørelse
Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv, men kan av årsmøtet helt eller delvis fritas for betaling av årskontingenten så lenge vervet innehas.

§ 8 Årsmøte
Årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av juni måned, er foreningens øverste myndighet. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Årsmøtet innkalles av styret med minst 14 dagers varsel, direkte til alle betalende medlemmer. Fullstendig saksliste for årsmøtet skal fremgå av innkallingen. Alle medlemmer har adgang til og stemmerett på årsmøtet. Medlemmer som på årsmøtet er i betalingsmislighold overfor foreningen har ikke stemmerett. Passive medlemmer, jf. §4 (3) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett og kan bare uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir tillatelse til det. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter etter lovlig innkalling. På årsmøtet kan bare behandles saker som er oppført på sakslisten i innkallingen.

§ 9 Ledelse av årsmøtet
Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger med vanlig flertall.

§ 10 Stemmegivning på årsmøtet
Med mindre annet er bestemt treffes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt. Stemmegivning foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett alternativt vedtak og årsmøtet beslutter det. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avholdes ny avstemming kun mellom disse kandidatene. Dersom det fortsatt er stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 11 Årsmøtets oppgaver
Årsmøtet skal:
1. Behandle årsmelding
2. Behandle regnskap
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta budsjett
6. Behandle større arbeid
7. Velge:
a. styreleder b. to styremedlemmer c. inntil to varamedlemmer

§ 12 Ekstraordinære årsmøter
Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en 1/5 av de stemmeberettigede medlemmer krever det. Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 13 Styret
Foreningen ledes av et styre på maks 5 medlemmer. Styret er øverste myndighet mellom årsmøtene.
Det er styrets oppgaver å:
1. Iverksette årsmøtets bestemmelser
2. Etter behov å oppnevne komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi
4. Påse at velforeningens eiendommer med anlegg holdes forsvarlig vedlike – innen rammene definert av § 2.
5. Representere velet utad
6. Fastsette og kalle inn til minimum en årlig dugnad. Dugnaden er frivillig for velets medlemmer, oppgaver som blir utført på dugnaden er avhengig av oppmøte. Primæroppgavene er lekeplasser, velets parkeringsplasser og fellesområder inntil 1 meter fra veien definert i Liåsen veilag. Vedlikehold utover dugnad ansees som frivillig. Vellet har ingen ansatte - og man oppfordrer derfor vellets medlemmer til å vedlikeholde fellesområder i sin nærhet til det beste for vellets medlemmer.
7. Fastsette og kalle inn til årsmøte
8. Foreslå budsjett og årskontingent
9. Besørge innkreving av årskontingent

Styret skal holde møte når styrets leder eller minst to av styremedlemmene forlanger det. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

§ 14 Vedtektsendring
Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 15 Oppløsning
Denne bestemmelsen kan ikke endres.

Oppløsning av velet kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere for vedtakelse av beslutning med 2/3 flertall om oppløsning. Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velet. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jf. § 14

STIFTELSESDOKUMENT
FOR
LIÅSEN VELFORENING

Den 10 / 02 2015 ble det avholdt stiftelsesmøte for Liåsen Velforening. Til stede som stiftere var alle stifterne, angitt nedenfor.

Som møteleder ble valgt: Harald Sjaastad

På stiftelsesmøtet ble følgende saker behandlet i samsvar med innkallingen:

1 INNKALLING

Det forelå ingen innsigelser til innkallingen til stiftelsesmøtet, som møtet ble erklært lovlig innkalt. Tilstede var de som har skrevet seg opp på vedlagte liste.

2 ORGANISASJONSFORM

Liåsen Velforening skal være en ideell, ikke-økonomisk velforening. Foreningen skal registreres i Brønnøysundregistrene og ha kontorsted i Øverliveien på Liåsen. Foreningens styre fastsetter poststed.

3 VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for Liåsen Velforening ble fremlagt for stifterne. Vedtektene ble enstemmig vedtatt som velets vedtekter og er inntatt nedenfor i stiftelsesprotokollen.

Liåsen Velforening formål er å forvalte de faste eiendommene gnr. 172 bnr. 192 og 193 i Oslo til beste for foreningens medlemmer. Per i dag eies grunnen av KKO Bolig AS, men formålet er at adkomstveiene og grunnen forøvrig på eiendommen gnr. 172 bnr. 192 og 193 i Oslo skal overføres til medlemmene i felles eie. Eiendommene skal benyttes til grøntareal / lekeareal, adkomstveier, parkeringsplasser og liknende.

Det er etablert et eget veilag som drifter av adkomstveiene.

Foreningen tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

4 VELFORENINGENS OPPGAVER

Velforeningens hovedoppgave er å holde fellesarealet i god stand til medlemmenes bruk.

Velforeningen skal administrere parkeringsvirksomhet. Parkeringsvirksomhetens formål er å sørge for rimelige og fordelte parkeringsmuligheter for beboerne i velforeningen. Kostnader knyttet til etablering av parkeringsplasser ble av stiftelsesmøtet besluttet dekket med midler opptjent for utleie av parkering per dags dato.

Overskudd fra parkeringsvirksomheten benyttes til å dekke vedlikeholds- og utbedringskostnader på velforeningens område.

Det vil påligge det første valgte styret å utrede alternativer for overtakelse av grunnen og bygningene som er oppført på den, på gnr 172 bnr 193, og presentere det for hjemmelshaverne i velforeningen under et ekstraordinært medlemsmøte, slik at videre utvikling og fremtid for den eiendom som skal

forvaltes av velet besluttes i fellesskap på et godt dokumentert grunnlag. Det påligger styret å utrede alternativene, kalle inn til ekstraordinært møte og arrangere stemmeavgivning innenfor de første seks måneder etter etablering av velet.

Det vil videre være styrets oppgave å følge opp tinglysningen på eiendommene og registrering av velforeningen i Enhetsregisteret.

5 MEDLEMMER

Alle som har tinglyst bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 172, bnr 192 og 193 i Oslo har rett og plikt til å bli medlemmer i Velforeningen.

Hver boenhet/husstand anses som ett medlem, slik at eierskap til følgende boenheter/husstander gir en stemme, uavhengig av om boligen har en eller flere enheter som leies ut:

1. Øverliveien 30, Gnr. 172, bnr. 210 snr. 1
2. Øverliveien 30, Gnr. 172, bnr. 210 snr. 2
3. Øverliveien 30, Gnr. 172, bnr. 210 snr. 3
4. Øverliveien 30, Gnr. 172, bnr. 210 snr. 4
5. Øverliveien 32, Gnr. 172, bnr. 209 snr. 1
6. Øverliveien 32, Gnr. 172, bnr. 209 snr. 2
7. Øverliveien 32, Gnr. 172, bnr. 209 snr. 3
8. Øverliveien 32, Gnr. 172, bnr. 209 snr. 4
9. Øverliveien 34, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 1
10. Øverliveien 34, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 2
11. Øverliveien 34, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 3
12. Øverliveien 34, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 4
13. Øverliveien 36, Gnr. 172, bnr. 196 snr. 1
14. Øverliveien 36, Gnr. 172, bnr. 196 snr. 2
15. Øverliveien 36, Gnr. 172, bnr. 196 snr. 3
16. Øverliveien 36, Gnr. 172, bnr. 196 snr. 4
17. Øverliveien 40, Gnr. 172, bnr. 198
18. Øverliveien 42, Gnr. 172, bnr. 198
19. Øverliveien 44, Gnr. 172, bnr. 198
20. Øverliveien 46, Gnr. 172, bnr. 198
21. Øverliveien 48, Gnr. 172, bnr. 197
22. Øverliveien 50, Gnr. 172, bnr. 197
23. Øverliveien 52, Gnr. 172, bnr. 197
24. Øverliveien 54, Gnr. 172, bnr. 199
25. Øverliveien 56, Gnr. 172, bnr. 199
26. Øverliveien 58, Gnr. 172, bnr. 200
27. Øverliveien 60, Gnr. 172, bnr. 200
28. Øverliveien 62, Gnr. 172, bnr. 200
29. Øverliveien 64, Gnr. 172, bnr. 201 snr. 1
30. Øverliveien 66, Gnr. 172, bnr. 201 snr. 2
31. Øverliveien 67, Gnr. 172, bnr. 204 snr. 1
32. Øverliveien 69, Gnr. 172, bnr. 204 snr. 2
33. Øverliveien 70, Gnr. 172, bnr. 202
34. Øverliveien 71, Gnr. 172, bnr. 204 snr. 3
35. Øverliveien 72, Gnr. 172, bnr. 202
36. Øverliveien 73, Gnr. 172, bnr. 204 snr. 4
37. Øverliveien 74, Gnr. 172, bnr. 202
38. Øverliveien 75, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 3
39. Øverliveien 76, Gnr. 172, bnr. 203
40. Øverliveien 77, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 2
41. Øverliveien 78, Gnr. 172, bnr. 203
42. Øverliveien 79, Gnr. 172, bnr. 205 snr. 1
43. Øverliveien 80, Gnr. 172, bnr. 87

44. Øverliveien 82, Gnr. 172, bnr. 194
45. Øverliveien 83, Gnr. 172, bnr. 195 snr. 1
46. Øverliveien 84, Gnr. 172, bnr. 194
47. Øverliveien 85, Gnr. 172, bnr. 195 snr. 2
48. Øverliveien 86, Gnr. 172, bnr. 194
49. Øverliveien 87, Gnr. 172, bnr. 195 snr. 3
50. Øverliveien 88, Gnr. 172, bnr. 194

Ved stiftelsen er det slike rettigheter tinglyst som følger:

ERKLÆRING/AVTALE, Tinglyst 30.1.2009 70671 for gnr. 172, bnr. 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 og 205 i Oslo (inkludert seksjoner på disse eiendommene). ERLKÆRING/AVTALE, Tinglyst 4.6.10 for gnr. 172, bnr 206 i Oslo.

ERKLÆRING/AVTALE, tinglyst 14.1.2013 33146 for gnr. 172, bnr. 208, 209 og 210 i Oslo.

6 ÅRSKONTINGENT

Årsmøtet fastsetter årskontingenten pr. boenhet på hver av medlemmenes faste eiendom.

For 2015 fastsatte stiftelsesmøtet årskontingenten til kr 500-. pr. boenhet. Årskontingenten dekker utgifter med normal drift og vedlikehold av Velforeningens faste eiendommer. Velet vedtok samtidig å kreve dekket kostnader forbundet med stiftelsen av veilaget med kr. 1300,- pr. boenhet.

Stiftelsesmøtet besluttet at ubebygde eiendommer tilknyttet Velforeningen ikke betaler årskontingent. Dersom eiendommene senere blir bebygd, eller andre eiendommer senere bygges ut med flere boenheter, skal disse boenhetene betale årskontingent fra og med det det tidspunkt brukstillatelse oppnås.

7 STYRE STIFTELSESMØTET VALGTE SLIKT STYRE FOR VELFORENINGEN:

Som styrets leder ble valgt: André Sunnevåg Olsen

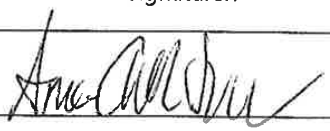
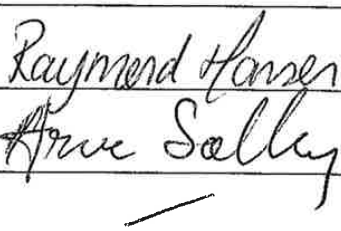
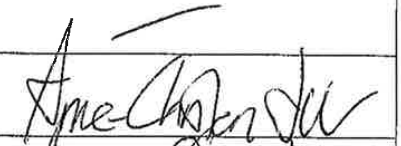
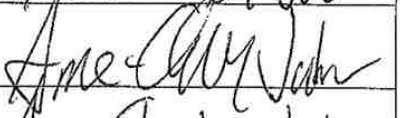
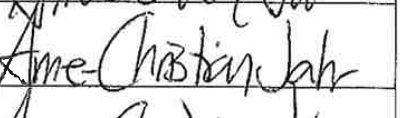
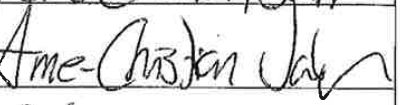
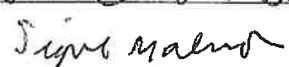
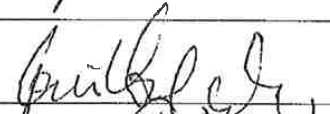
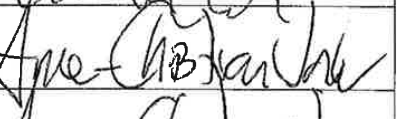
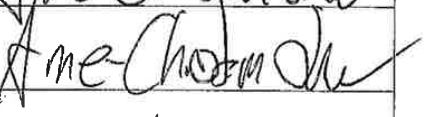
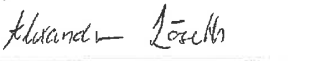
Som styrets medlemmer ble valgt:

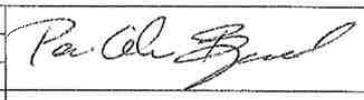
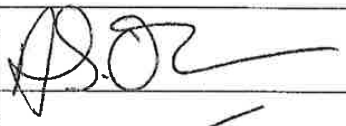
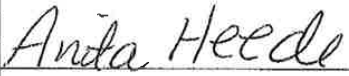
Sigve Malmo Arne Solberg

Som styrets ~~vara~~medlemmer ble valgt:

Per-Olav Bjørnstad Arne-Christian Jahr

Liåsen Velforeningen ble erklært lovlig stiftet og møtet hevet. Stiftelsesprotokollen er undertegnet av alle stifterne:

		Signaturer:
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 82, 84, 86 og 88	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 194 (4 boenheter)	
Navn	Janne og Anton Svanberg	
Adresse	Øverliveien 83	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 195 snr. 1 (1 boenhet)	
Navn	Raymond Hansen	
Adresse	Øverliveien 85	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 195 snr. 2 (1 boenhet)	
Navn	Kjersti og Arne Solberg	
Adresse	Øverliveien 87	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 195 snr. 3 (1 boenhet)	
Navn	Alexander Akselsen	
Adresse	Øverliveien 36	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 196 snr. 1 (1 boenhet)	
Navn	Silje Westby og Bjørn Sandvik	
Adresse	Øverliveien 36	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 196 snr .2 (1 boenhet)	
Navn	Cathrin Kjeldstadli	
Adresse	Øverliveien 36	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 196 snr. 3 (1 boenhet)	
Navn	Ole Chr. Sandvoll	
Adresse	Øverliveien 36	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 196 snr. 4 (1 boenhet)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 48, 50 og 52	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 197 (3 boenheter)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 40, 42, 44 og 46	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 198 (4 boenheter)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 54 og 56	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 199 (2 boenheter)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 58, 60 og 62	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 200 (3 boenheter)	
Navn	Anne Birgitte og Sigve Malmo	
Adresse	Øverliveien 64	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 201 snr. 1 (1 boenhet)	
Navn	Guttorm Lende	
Adresse	Øverliveien 66	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 201 snr. 2 (1 boenhet)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 70, 72 og 74	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 202 (3 boenheter)	
Navn	KKO Bolig AS	
Adresse	Øverliveien 76 og 78	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 203 (2 boenheter)	
Navn	Diana Rodriguez og Alexander Løseth	
Adresse	Øverliveien 67	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 204 snr. 1 (1 boenhet)	
Navn	Randi Wilhelmsen og Manuel Chovin	
Adresse	Øverliveien 69	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 204 snr. 2 (1 boenhet)	

Navn	Marit K. og Per-Olav Bjørnstad	
Adresse	Øverliveien 71	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 204 snr. 3 (1 boenhet)	
Navn	Rehana Sarwar og Shahbaz Ahmed	
Adresse	Øverliveien 73	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 204 snr. 4 (1 boenhet)	
Navn	Andre Sunnevåg Olsen	
Adresse	Øverliveien 79	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 205 snr. 1 (1 boenhet)	
Navn	Tariq Abbou og M`hammed B. Abbo	
Adresse	Øverliveien 77	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 205 snr. 2 (1 boenhet)	
Navn	Ingvild Ombudstvedt	
Adresse	Øverliveien 75	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 205 snr. 3 (1 boenhet)	
Navn	BERGMO EIENDOM AS	
Adresse	Øverliveien	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 206 (1 fritidsbolig)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 34	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 208, snr. 1(1 boenhet)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 34	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 208, snr. 2 (1 boenhet)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 34	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 208, snr. 3 (1 boenhet)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 34	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 208, nr. 4 (1 boenhet)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 32 C	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 209 (4 boenheter)	
Navn	Hellås og Handeland Entreprenør AS	
Adresse	Øverliveien 30	
Eiendom	Gnr. 172, bnr. 210 (4 boenheter)	

LiåsenVel



Velkommen til

ÅRSMØTE

Tirsdag 24. mars kl. 18.00–20.00



INFORMASJON

LIÅSEN VELFORENING OG VEILAG

LiåsenVel

INFORMASJON

NY SKILTING AV P-PLASSER - VEDLAGT ER ET KART.

DET ER FLERE LEDIGE FASTE PARKERINGSPLASSER - PRIS 400,-/ MND



Snuplass Gjesteparkering Utleieparkering

UNDERLAG FOR ÅRSMØTE FINNER DU HER: **www.liaasenvel.no**



ÅRSMØTER 2026

LIÅSEN VELFORENING OG VEILAG

Det innkalles herved til årsmøter i begge foreninger

TIRSDAG 24. MARS

Fra kl.18:00 - 20:00

STED: KLEMETSRUD SKOLE – PERSONALROMMET BYGG A

PLAN FOR KVELDEN

18.00 – 18.30
ÅRSMØTE LIÅSEN VEILAG

18.40 – 20.00
ÅRSMØTE LIÅSEN VELFORENING

TIDSPLAN

FREDAG 6/3 INNKALLING TIL ÅRSMØTER 2026 - DOKUMENTER LEGGES UT PÅ WEB / POSTKASSER

MANDAG 9/3 - ÅRSAVGIFT LIÅSEN VELFORENING SENDES UT TIL MEDLEMMENE

TIRSDAG 10/3 - FRIST FOR INNSENDING AV FORSLAG TIL ÅRSMØTE

FREDAG 13/3 - DERSOM BEHOV - SENDE UT REVIDERT INNKALLING TIL ÅRSMØTE

ÅRSMØTE TIRSDAG 24/3 - KLEMETSRUD SKOLE

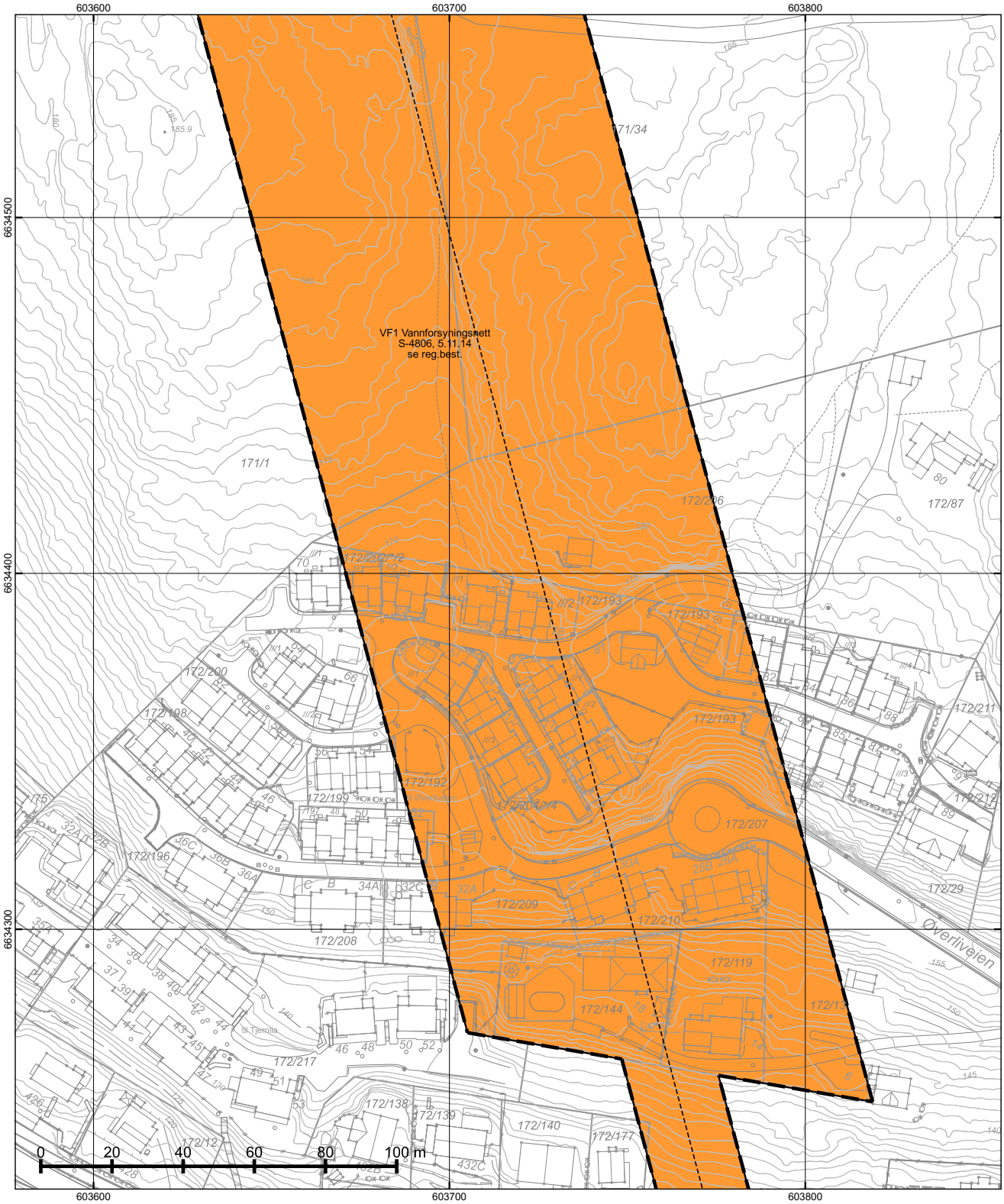
TIRSDAG 31/3 - ÅRSKONTINGENT I LIÅSEN VEILAG SENDES UT

LØRDAG 11/4 - DUGNAD I VELFORENINGEN

TIRSDAG 14/4 – VÅRSPYLING VEI

MAI – ÅPEN DAG HOS LIÅSEN TRAFOSTASJON

UNDERLAG FOR ÅRSMØTE FINNER DU HER: **www.liaasenvel.no**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

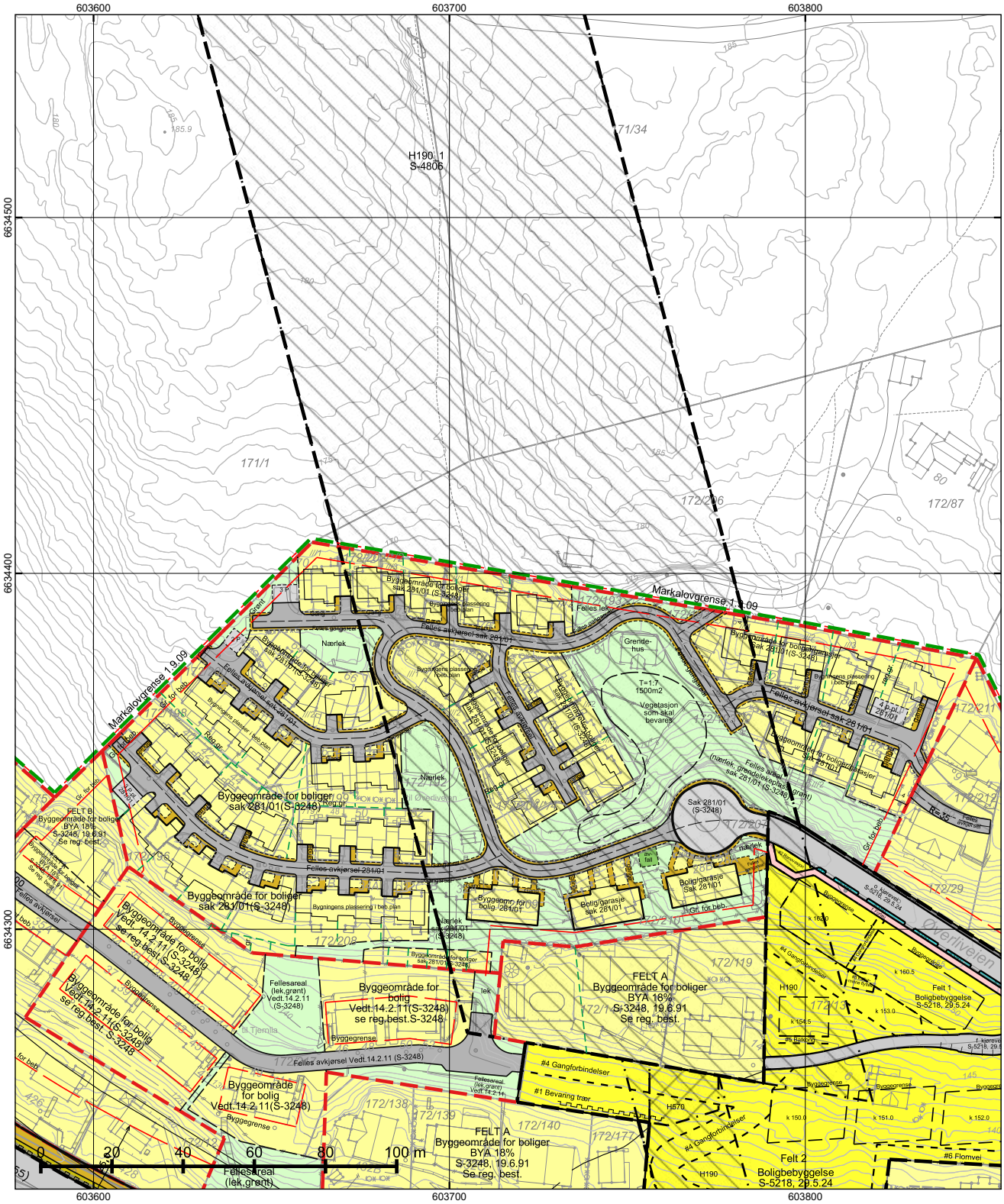
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160431/ 86536456
Adresse: Øverliveien 78
Gnr/Bnr: 172/203

Deres ref.:
Kommentar:

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: 10.07.2026
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: 160431/ 86536456

Deres ref.:

Adresse: Øverliveien 78

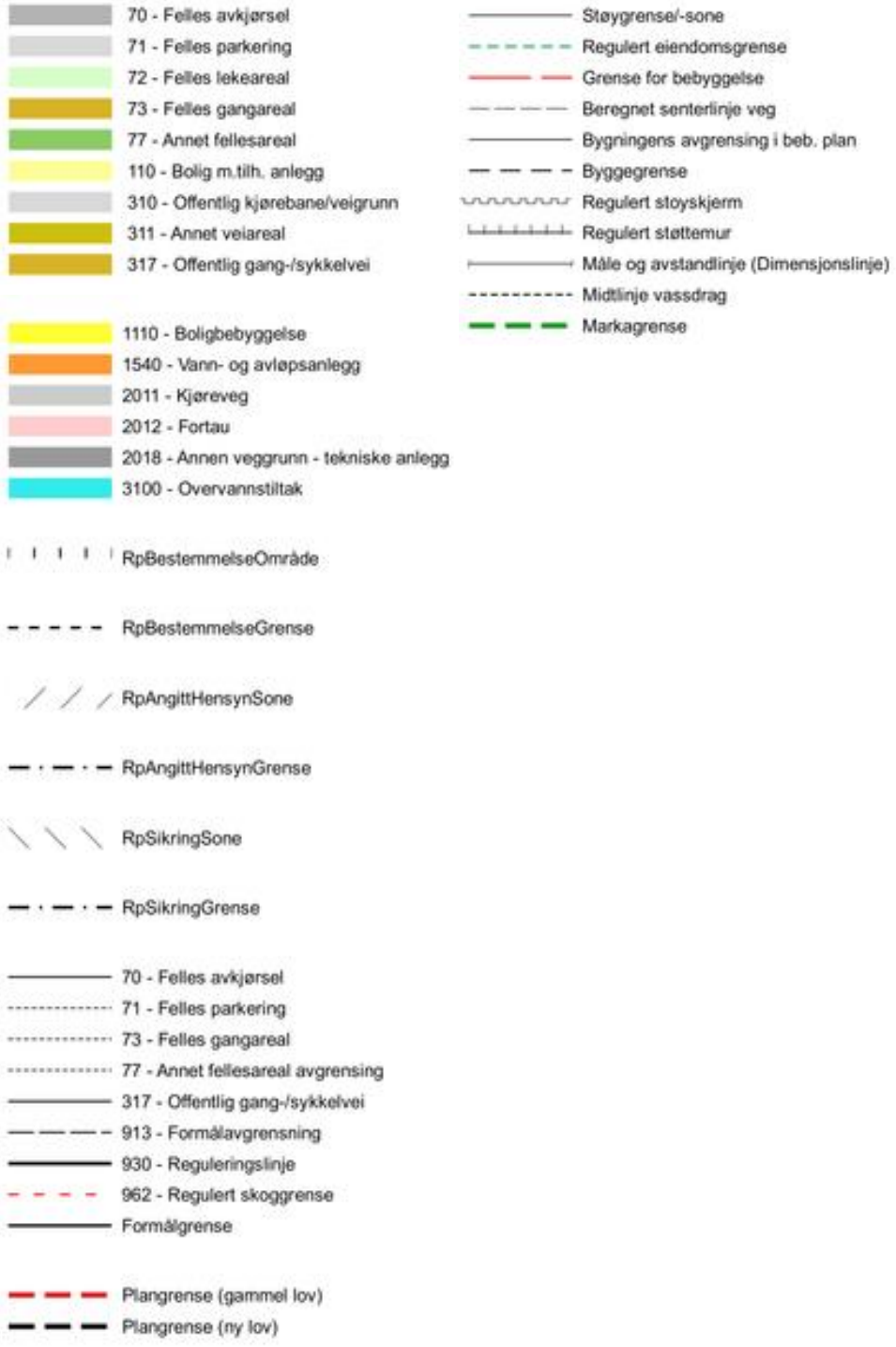
Kommentar:

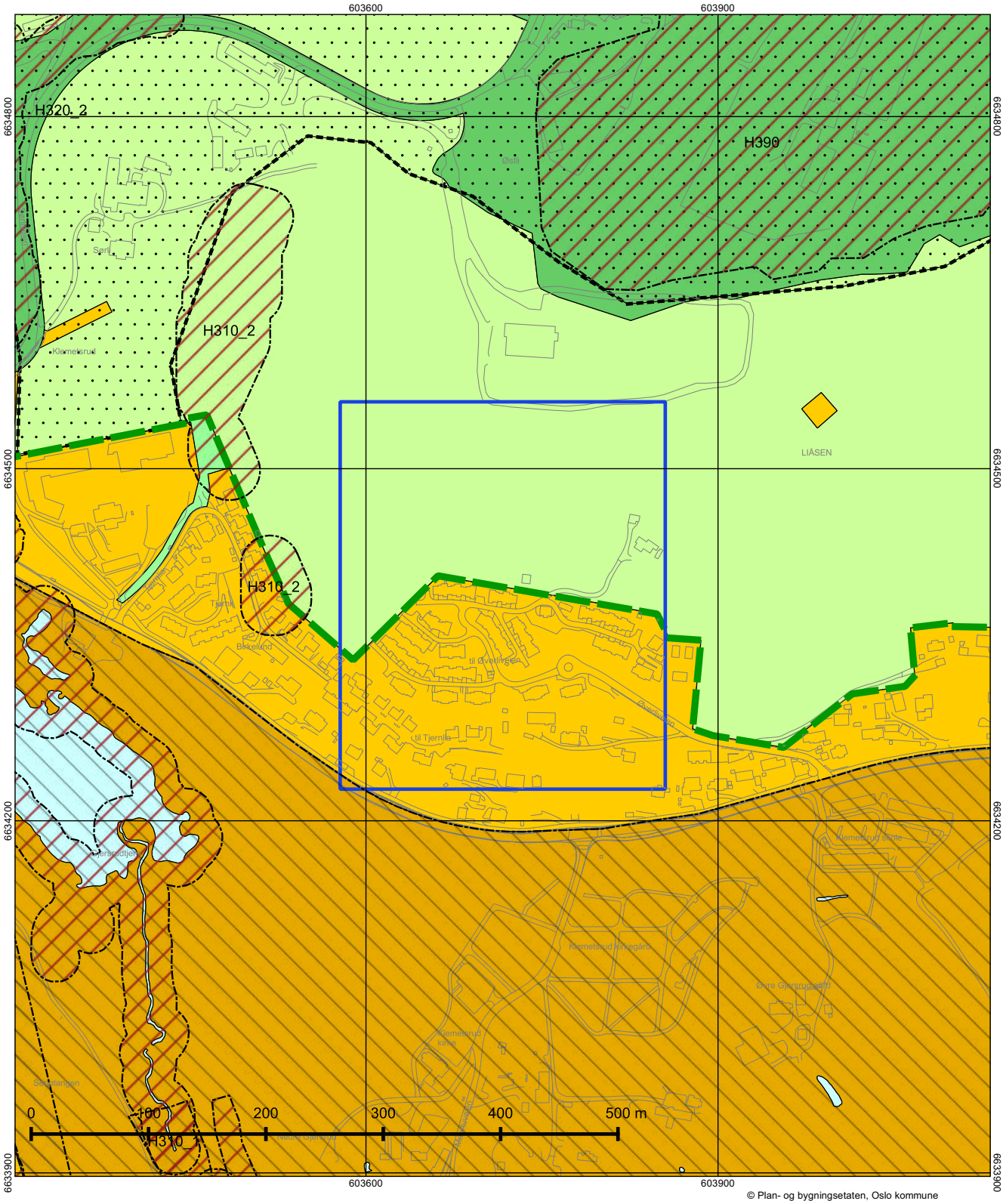
Gnr/Bnr: 172/203

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160431/86536456
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.07.2026
Kunde: Adiam Teklay
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536456
Deres ref: 62983/ ADTE@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 172, BNR. 203.

Vi viser til bestilling av 10.07.2026 for eiendom gnr. 172, bnr. 203.

GNR. 172 BNR. 203

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.2017.

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

597 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

28101

Liåsen - Klemetsrud , Bebyggelsesplan

28101 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199505471

Vedtaksdato: 31.10.2001
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3248, 547195

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN LIÅSEN - KLEMETSRUD

§ 1. Rekkefølgebestemmelse
Ny vei for Øverliveien 15, gnr. 172 bnr. 87 skal være bygget før inngrep foretas i eksisterende vei. Igangsettingstillatelse for boligene på gnr. 172 bnr. 19 vil ikke bli gitt før den nye atkomsten til Øverliveien 15, gnr. 172 bnr.87 er opparbeidet.

Oslo

S-4806

SKULLERUD - ENEBAKKVEIEN, HOVEDVANNLEDNING

Detaljregulering.

Vedtaksdato: 05.11.2014

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 201006115

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201006115

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4806

Stadfestet 05.11.2014

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKULLERUD – ENEBAKKVEIEN, HOVEDVANNLEDNING, GNR/BNR 168/1 M. FL.

Vedtatt av Oslo bystyre 03.09.2014 sak 226 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 05.11.2014.

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OIS-201006115, datert 03.06.2013 og revidert 25.03.2014 (8 deler).

§ 2 *Formålet med reguleringsplanen*
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av sikrere og bedre vannforsyning i Oslo sør.

§ 3 *Arealformål og hensynssoner*

Området reguleres til:

Nivå 1 - under grunnen

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vannforsyningsnett VF1

Nivå 2 - på grunnen

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Vannforsyningsnett VF2

Hensynssoner
- H190_1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- H190_2 Andre sikringssoner (gassledning i grunnen)
- H370_1-3 Faresone høyspenningsanlegg
- H910 Gjeldende reguleringsplan (S-3229) skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområde
- Midlertidig rigg- og anleggsområde

§ 4 *Fellesbestemmelser*

4.1 Landskapsplan:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500 for anlegg i dagen.
Landskapsplanen skal vise avkjørsler, atkomstveier, parkeringsplasser for bil og sykkel, turveier, nytt terreng samt områder med eksisterende og ny vegetasjon. Planen skal vise materialbruk, plassering av gjerder, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, bommer, belysning og skilt.
Landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse for anlegget.

4.2 Miljøkrav:

Anleggsstøy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

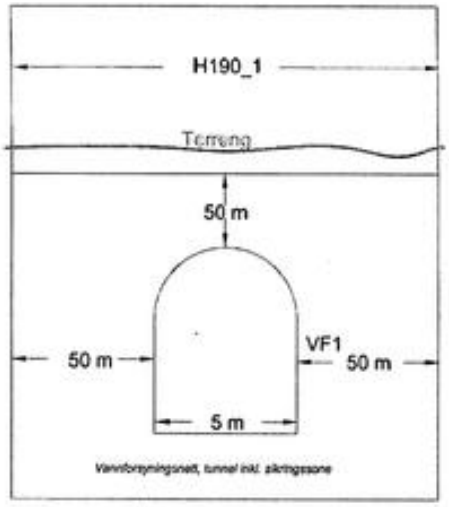
Miljøoppfølgingsplan
Ved innsendelse av rammesøknad skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Som en del av dette skal det foreligge en marksikringsplan.
Miljøoppfølgingsplanen skal også foreslå konkrete tiltak for å ivareta trafikksikkerheten knyttet til massetransport. Planen skal redegjøre for massetransport, massehåndtering og deponering av godkjente fjellmasser.
Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en avfallsplan.

Grunnvannstand
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse.

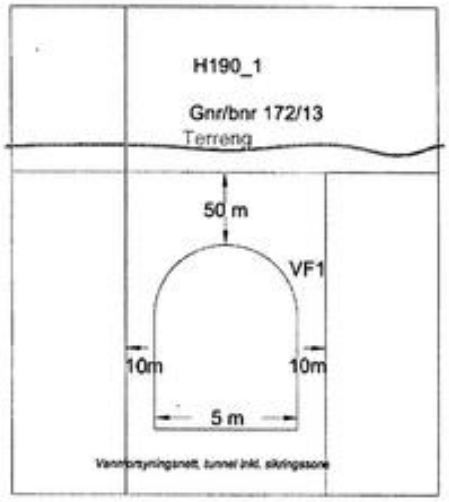
§ 5 *Bestemmelser for arealformål under grunnen, nivå 1*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- vannforsyningsnett VF1
Innenfor VF1 skal det etableres tunnel for fremføring av hovedvannledning. Tunnelen skal være kjørbar for bil. Nødvendige tekniske installasjoner tillates etablert i tunnelen. VF1 omfatter også tverrslagstunnel ut mot Sørliveien og rømningstunnel ut mot Enebakkveien. Tverrslagstunnel skal i driftsfasen benyttes til adkomst til vannforsyningsanlegget for drift og vedlikehold.

Innenfor regulert formål skal det etableres en sikringssone som vist i fig. 5.1 og fig. 5.2.



Figur 5-1: Illustrasjon som viser tunnelen med utstrekning av område VF1, med 5 m bred tunnel og 50 m over og 50 m til begge sider for tunnelen.



Figur 5-2: Illustrasjon som viser tunnelen med utstrekning av område VF1 på eiendommen gnr. 172 bnr. 13, med 5 m bred tunnel og 50 m over og 10 m til begge sider for tunnelen.

Ved søknad om tiltak innenfor VF1 skal følge en ingeniørgeologisk vurdering og tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

Rystelser som kan skade eksisterende installasjoner skal unngås.
Ved tiltak innenfor VF1 kan det stilles krav om vibrasjonsmålinger i tunnelen.
Ved tiltak i VF1 skal maks vibrasjonsnivå være (ref. NS 8141):

Tunnelvegger, frekvenstid vertikal svingehastighet ved sprengning V= 25 mm/s (NS 8141 2012)
Rør i tunnel: frekvensveid svingehastighet v= 15 mm/s
Elektroniske installasjoner, vertikal akselerasjon a = 10 m/2.

Senterlinje for tunnel er vist på kart. Ved eiendommen gnr. 172 bnr. 13 er VF1 25 m bred.

Mindre justeringer av tunnelens beliggenhet kan foretas innenfor VF1 der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 *Bestemmelser for arealformål på grunnen, nivå 2, og hensynssoner*

6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg
Kjørevegen mellom Sørliveien og tunnelportalen disponeres av Vann- og avløpsetaten. Kjørevegen skal kunne stenges.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - annet vegareal
Området kan benyttes til grøfter, grøntanlegg eller tekniske konstruksjoner knyttet til overgang mellom veg og sideterreng. Sideterrenget skal opparbeides og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget. Sideterrenget skal ha en solid og teknisk god utførelse med vekt på estetikk og formgivning.

6.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VF2
Innenfor formålet skal det etableres en tunnelportal for rømningstunnel som leder ut fra tunnel med hovedvannledning.
Utendørs lagring tillates ikke. Området tillates ikke inngjerdet.
Utearealene skal istandsettes samtidig som ferdigstillelse av tunnelportal.

6.4 Hensynssone sikringssone over tunnel H190_1
H190_1 er 105 m bred. Vann- og avløpsetaten skal alltid varsles skriftlig før det gjennomføres tiltak som medfører sprenging eller boring, herunder boring etter jordvarme eller grunnvann innenfor sonen.
Dersom H190_1 omfatter løsmasser over fjell, tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan medføre fare for skader på tunnelen uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Ingeniørgeologisk vurdering skal være utarbeidet.
Sprengning innenfor hensynssonen kan bare gjennomføres dersom det foreligger en ingeniørgeologisk vurdering som konkluderer med at tiltaket ikke vil medføre skade eller ulempe for tunnelen.
Ved gjennomføring av tiltak gjelder de samme krav som gjengitt i § 5.

6.5 Hensynssone sikringssone over gassledning H190_2
Hensynssonen H190_2 er 10 m bred og vist på kart. Arbeider i hensynssonen, herunder lagring på mark, skal avklares med Renovasjonsetaten.

6.6 Hensynssone faresone, høyspenningsanlegg H370_1-3
Innenfor områder avsatt til høyspenningsanlegg skal de til enhver tid gjeldende sikkerhetsregler for høyspenningsanlegg gjelde. Arbeider i hensynssonen og på det midlertidig rigg- og anleggsområdet skal avklares med ledningseier.

6.7 Hensynssone gjeldende reguleringsplan (S-3229) skal fortsatt gjelde H910
Gjeldende reguleringsplan (S-3229) skal fortsatt gjelde.

6.8 Midlertidig rigg- og anleggsområde
Midlertidige rigg- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes som riggplass, lagring av materialer, utstyr og anleggsveger o.l. Mellomlagring av masser tillates ikke på riggområder.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål innen 1 år etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Plan- og bygningsetaten når tilbakeføringen er gjennomført.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 03.09.2014 sak 226 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 05.11.2014.
Bestemmelsene er i samsvar Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.11.2014

Une B. Skoe

Une Brita Skoe, bem.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602164646
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991591575	KKO BOLIG AS		Postboks 7043, St. Olavsplass, 0130 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	172	203

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 603719 Tinglyst: 08.06.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30/5-17

26.05.2017 12.19

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/603719/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-13 07:53

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
PETT KOPI

25/4-17
20/3-17
Rettet med samtykke fra selger

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	172	203		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991591575	KKO Bolig AS	1,2	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	G B	11				21				31			
2	B	1	G D	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	2			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjonering gjelder kun seksjonering av tilleggsareal (hage/ gårdsplass).
Seksjonenes hoveddeler og eierbrøker er uendret.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 30.1.17		KKO Bolig AS	
		V/ Håkon Jahr	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
	SE PKT. 7	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
172	203		1,2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.4.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


N
201701910 Landmålingskart 172/203
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Seksjonering av uteareal
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Y 603700
X 6634450
X 6634400
X 6634350
Y 603750
172/206
172/202
172/192
172/193
172/204/*/1
172/205/*/1
TG1
TG2
Sm 1
Sm 2
Øverliveien
74
76
78
67
69
71
73
75
77
79
81
52

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 70671 Tinglyst: 30.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200605575-22

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 172/13, 29, 33, 87 OG 192 T.O.M. 206

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 172 bnr. 87 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Øverliveien over gnr. 172 bnr. 192, og videre over gnr. 172 bnr. 206 som vist i byggesak 200612212.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 172 bnr. 29 og gnr. 172 bnr. 33 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Øverliveien over gnr. 172 bnr. 192.

3. GANGATKOMST:
   Gnr. 172 bnr. 206 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Øverliveien over gnr. 172 bnr. 192 og over gnr. 172 bnr. 193.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 172 bnr. 196 skal ha bruksrett til 4 plasser til biloppstilling på gnr. 172 bnr. 192.

5. FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL/GRENDEHUS:
   Gnr. 172 bnr. 193 skal være til felles bruk for gnr. 172 bnr. 194 t.o.m. bnr. 205.

6. FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL/PRIVAT VEI:
   Gnr. 172 bnr. 192 skal være til felles bruk for gnr. 172 bnr. 193 t.o.m. bnr. 205

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 172 bnr. 193 og gnr. 172 bnr. 197 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 172 bnr. 192 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 172 bnr. 193 t. o. m. bnr. 205 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr. 172 bnr. 192 (grunneier) frem til hovedledninger i Øverliveien.
   Gnr. 172 bnr. 193 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 172 bnr. 192.
   Gnr. 172 bnr. 194 og bnr. 195 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 172 bnr. 192 og bnr. 193 (grunneiere) frem til hovedledninger i Øverliveien.
   Gnr. 172 bnr. 196 t.o.m. bnr. 205 (ledningseiere) gis rett til legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 172 bnr. 192 og bnr. 13 (grunneiere) frem til hovedledninger i Enebakkveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 172 bnr 193 t.o.m. bnr. 205 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Øverliveien.
   Gnr. 172 bnr 193 t.o.m. bnr. 195 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Øverliveien.

Gnr. 172 bnr. 196 t.o.m. bnr. 205 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Enebakkveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
172	**13, 192 t.o.m. 206**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 172/13, 192 t.o.m.206:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	23/9-08	DnB NOR Eiendomsutvikling AS Hjemmelshaver PÅL FRIMANN CLAUSEN	921 286 791

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign:

Saksnr.:200915031-7 14/12.12

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 172/13, 192 T.O.M. 205, 208 T.O.M. 210

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 172 bnr. 196 og bnr. 208 t.o.m. bnr. 210 skal ha bruksrett til 1 plass hver til biloppstilling på gnr. 172 bnr. 192.

2. FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL/GRENDEHUS:
   Gnr. 172 bnr. 193 skal være til felles bruk for gnr. 172 bnr. 194 t.o.m. bnr. 205 og bnr. 208 t.o.m. bnr. 210.

3. FELLSEAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL/PRIVAT VEI:
   Gnr. 172 bnr. 192 skal være til felles bruk for gnr. 172 bnr. 193 t.o.m. bnr. 205 og bnr. 208 t.o.m. bnr. 210.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 172 bnr. 208 t.o.m. bnr. 210 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 172 bnr. 192 og bnr. 13 (grunneiere) frem til hovedledninger i Enebakkveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 172 bnr. 193 t.o.m. bnr. 205 og bnr. 208 t.o.m. bnr. 210 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Øverliveien.
   Gnr. 172 bnr. 193 t.o.m. bnr. 195 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Øverliveien.
   Gnr. 172 bnr. 196 t.o.m. bnr. 205 og bnr. 208 t.o.m. bnr. 210 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Enebakkveien.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
172	13, 192 t.o.m. 205, 208 t.o.m. 210

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ~~v/Plan- og bygningsetaten.~~

Org.nr. 958935420

Doknr: 33146 Tinglyst: 14.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SLETTINGSBEGJÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 172/13, 29, 33, 87, OG 192 T.O.M. 206

Pkt. 4, pkt. 5, pkt. 6 og pkt. 9 i erklæring tinglyst 30.01.2009 med dagboknr. 70671 kan slettes når ny erklæring er tinglyst.

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten – i henhold til fullmakt – samtykker i slettingen.

Oslo, den 10/12 2012

~~Berit Danielsen~~
~~enhetsleder~~
TOR VALSTAD
AVD. DIREKTØR

Underskrifter:

For eiend. 172/13, 192, 193, 196, 208 t.o.m. 210:

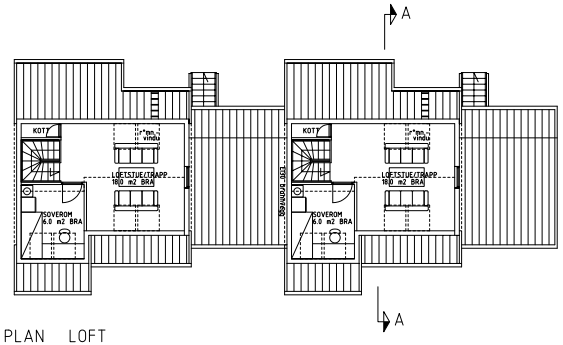
Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	17/12/12	DnB NOR Eiendomsutvikling AS Hjemmelshaver	921286791

BJØRN BERG

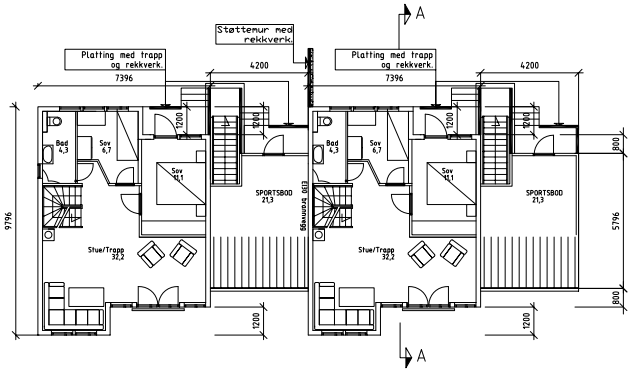
For eiend. 172/194, 195, 197 t.o.m. 205:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	10/12-12	KKO Bolig AS Hjemmelshaver	991 591 575

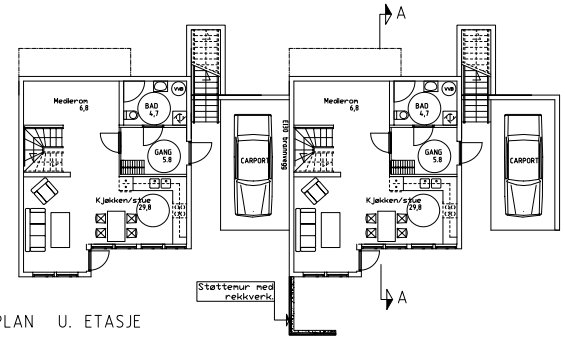
HÅKON JAHR



PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE



PLAN U. ETASJE

Som bygget tegninger	10.10.12	LOH		A
Søknad om endret rammesøknad	06.06.11	LOH	KH	A
Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.	Rev.

Tekst: HUS 13 – Planer | Tegn.nr.: A–1301 | Rev.: A

Tiltakshaver:

BAKKE PROSJEKT AS

Finstadhagan Næringspark, 1930 Aurskog
tlf. +47 932 33 550

Ansv. søker og prosjekterende:

HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL

Rosenborggt. 19, 0356 Oslo, tlf. +47 916 44 920
epost: kmh@arkhaaland.no

Prosjekteringsgruppe:

ARKITEKT: Arkitektkontoret Haaland AS, Sivark. MNAL
Tlf. 22 46 56 62, Fax. 22 56 75 24

LANSKAPSARKITEKT: Grindaker AS
Tlf. 23 11 34 40, Fax. 23 11 34 41

KOMMUNALTEKNIKK: Rambøll Norge AS
Tlf. 22 51 80 00, Fax. 22 51 80 01

LIÅSEN, Klemetsrud
Gnr 172, bnr. 13 m.fl

RAMMESØKNAD
HUS NR. 13
PLANER

Tegn./Dato:	16.10.06
Saksb.:	UD
Godkj.:	KH
Navn på fil:	A–1301.dwg
Prosj. nr.:	2006011
Målstokk:	1:100
Tegn. nr.	A–1301
Rev.	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Haaland AS, Siv.ark. MNAL
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

Dato: 09.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 200612257-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØVERLIVEIEN 76 - 78	Eiendom:	172/203
Tiltakshaver:	Bakke Prosjekt AS	Adresse:	Finstadhagan Næringspark, 1930 AURSKOG
Søker:	Arkitektkontoret Haaland AS, Siv.ark. MNAL	Adresse:	Postboks 5061 Majorstuen, 0301 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Øverliveien 76 - 78 - Hus 13

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdig behandlet med sluttnotat. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2016 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

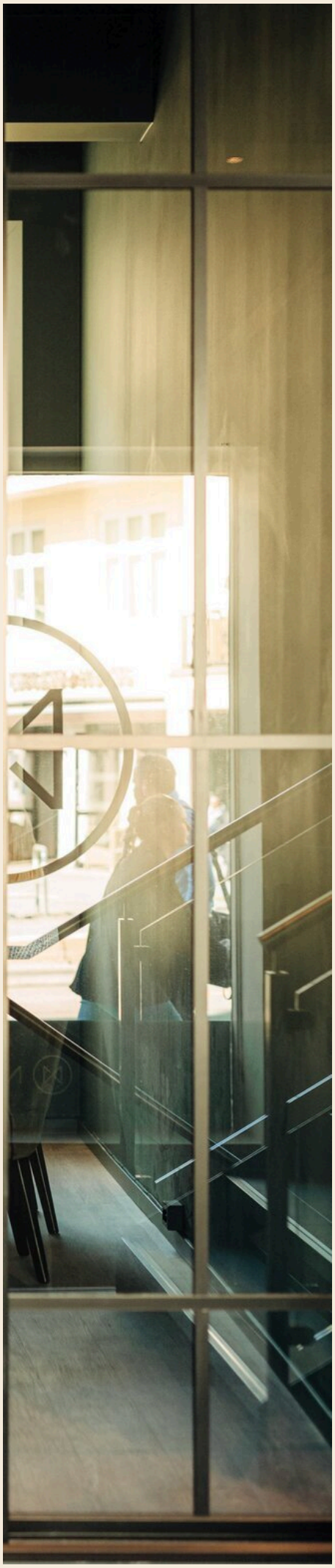
Kopi til:
Bakke Prosjekt AS, Finstadhagan Næringspark, 1930 AURSKOG, post@bakke-as.no

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

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

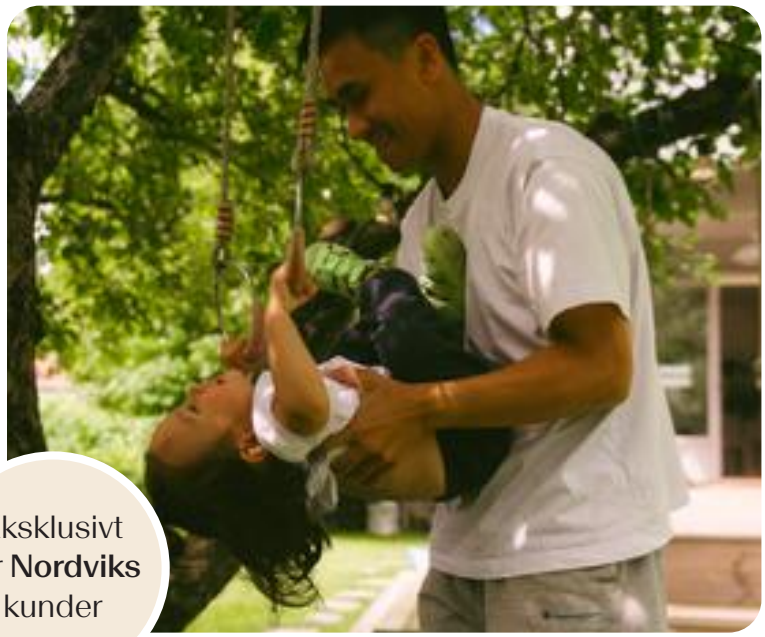


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øverliveien 78 1290 OSLO
Matrikkel: Gnr 172, bnr 203, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer J. S. Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Adiam Teklay
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nordstrand
a.teklay@nordvikbolig.no
969 87 278

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