NORDVIK

Olleveien 1B

3 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olleveien 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
23	Om boligen
34	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Unik og tiltalende loftsleilighet fra 2007 med privat solrik takterrasse| Gulvareal på hele 104m² | V. vann| Parkering

Prisantydning	**7 650 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 679 290,-**
Fellesgjeld	**27 910,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 623,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

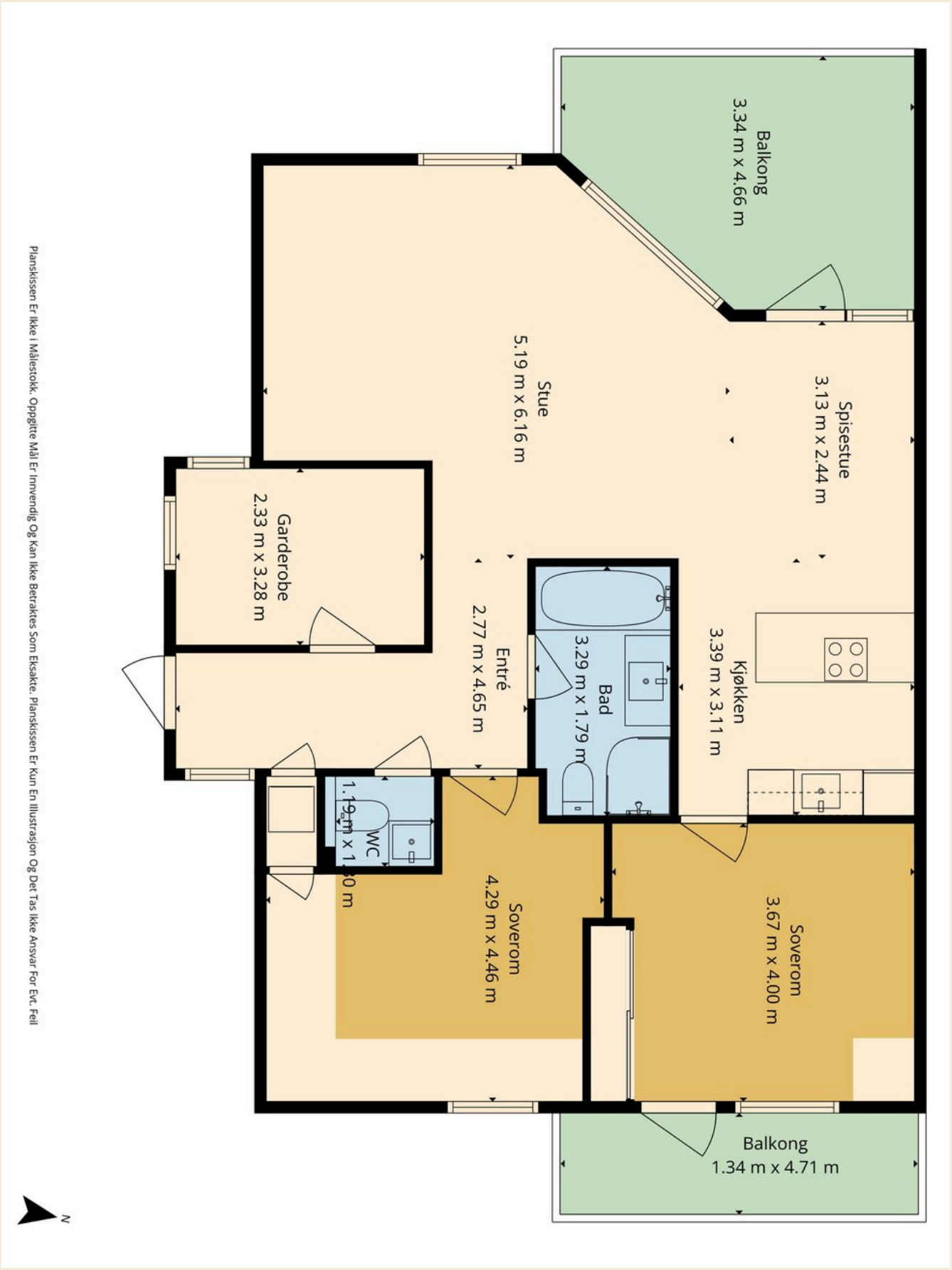
Kort fortalt

Velkommen til Olleveien 1B- smakfull og innholdsrik loftsleilighet fra 2007. Boligen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Ekeberg. Den romslige og gjennomgående planløsningen byr på et sosialt kjøkken, to gode soverom, kontor/garderobe, bad samt separat toalettrom.

Kort fortalt:
Unik atmosfære med generøs takhøyde
Lys og smakfull leilighet fra 2007
Gulvareal på ca. 104m²
Takterrasse på ca. 12 m² og balkong på 4 m²
Gode solforhold
Uten innsyn og herlig utsyn
Behagelig gulvvarme i alle rom
Varmtvann inkludert i fk.
Barnevennlige omgivelser
Felles biloppstillingsplasser på sameiets tomt
Kort vei til et bredt aktivitetstilbud, som frisbeegolf, cricket, fotball, lysløype treningssentre og dagligvare
Kort vei til kollektivtransport

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm











































Lyst og pent bad fra 2007 med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket.





Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjsone og innebygd badekar.

Kottet i gangen har opplegg for vaskemaskin.












EKEBERG
SYKKEL

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/nabolaget





Olleveien 1B

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	585 elever, 26 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 🚗 3.1 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	8 min 🚗 3.5 km

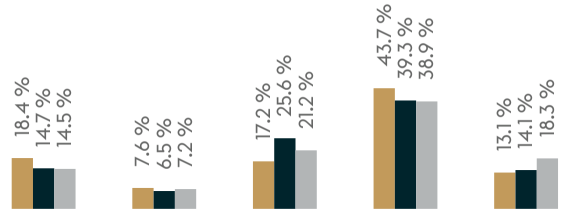
Offentlig transport

Simensbråten	Linje NC2, 23, 34, 34X	2 min 🚶 0.2 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.2 km
Sportsplassen	Linje 13, 19	19 min 🚶 1.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 5.5 km

Barnehager

Vårveien barnehage (1-5 år)	90 barn	2 min 🚶 0.2 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 å...	132 barn	6 min 🚶 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år...	50 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Simensbråten	2 526	1 050
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ekeberg skole	6 min
Ekebergsletta	11 min
SATS Ryen	19 min
EVO Ryen	20 min

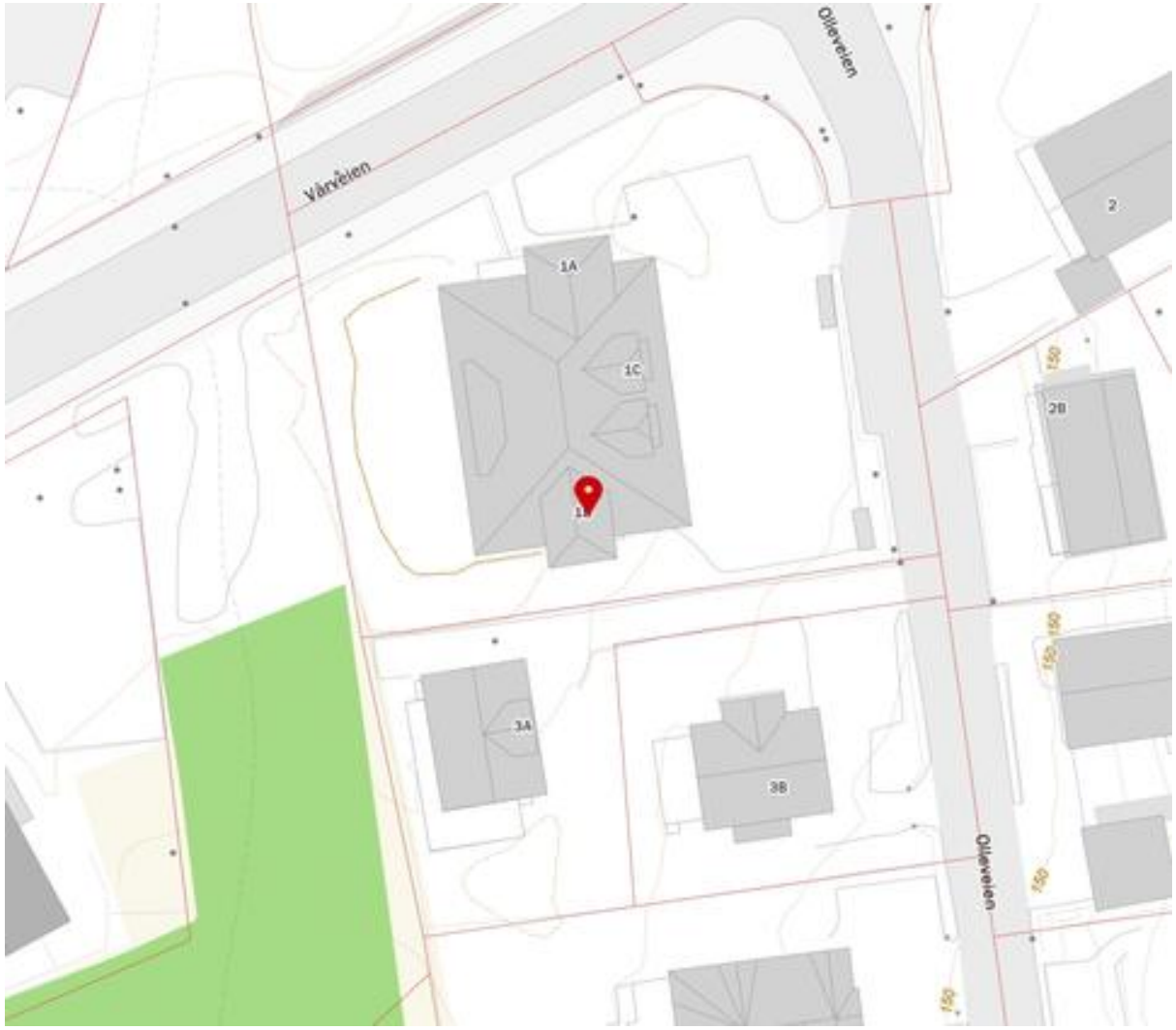
«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0017/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olleveien 1B, 1182 OSLO
Gnr 149, bnr 14, snr 15 i Oslo kommune

Selgere
Camilla Botten Haukeland
Martin Botten Haukeland

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)
27 910,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 677 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 679 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 692 290,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, w.c, 2 soverom, garderobe(brukes som soverom) og kott
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Boligen har et gulvareal (GUA) på 104 m², hvor 15m² (ALH) ikke er måleverdig areal.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad, w.c, 2 soverom, garderobe og kott. Det er boder tilknyttet balkongene, men de er ikke målbare grunnet takhøyde.

Standard
Innvendig overflater:
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte glatte flater. Downlights i enkelte rom.

Entré:
Vel inne blir du møtt av en innbyende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og skaper en nysgjerrighet til å utforske videre.

Stue:
Stuen er et flott oppholdsrom med store vindusflater som sikrer gode lysforhold, og har en romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Her kan man enkelt innrede etter eget ønske, og det er god plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord og øvrig møblement. Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Overflatene er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er dekket med parkett med gulvvarme.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 12 m², hvor man kan nyte varme sommerdager og ha stor fleksibilitet mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til ulike sittegrupper, planter og grill, og byr på flott utsikt mot nærområdet. Det er boder tilknyttet balkongene, men de er ikke målbare grunnet takhøyde.

Kjøkken:
Flott og sosialt kjøkken som ligger delvis skjermet fra stuen, men har en åpen løsning mot spisestuen. Innredningen består av mørke, glatte fronter, fliser mellom over- og underskap og en lekker benkeplate i stein. En flott kjøkkenøy med barløsning gir godt med ekstra benkeplass og gjør det enkelt å underholde gjester samtidig som man lager mat. Dette er et ideelt kjøkken for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kombinert kjøle- og fryseskap. Over stekesonen er det ventilator med avtrekk ut.

Bad:
Lyst og pent bad fra 2007 med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjsone og innebygd badekar. Rommet har mekanisk avtrekk. Kottet i gangen har opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Separat toalettrom med vegghengt toalett, speil og nedfelt servant med underskap. Rommet har parkettgulv og malte overflater, og kun naturlig ventilasjon.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Myke fargetoner på veggene og behagelig gulvvarme skaper en avslappende atmosfære. Fra soverommet er det utgang til en flott balkong på ca. 4 m² med plass til ulike utemøbler.

Soverom 2:
Lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor - eller en kombinasjon. Det er god plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement etter eget ønske.

Garderobe:
Fleksibelt rom med flere bruksmuligheter. Rommet kan fint benyttes som kontor, garderobe eller ekstra soveplass. I dag er rommet innredet med seng og garderobeskap.

Parkering
Sameiet har 14 parkeringsplasser og det er ingen faste plasser.

Gateparkering etter gjeldens bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk:
-Januar 2019: Feilsøking av varmekabelfeil. Bytte av termostat. Utført av M-TEK
-Ukjent årstall: Byttet spotter i gangen og i taket på bad, utført av fagfolk
-Ukjent årstall: Installasjon om Viker Fiber (Altibox) for internett og TV, Utført av Viken Fiber
-Ukjent årstall: Byttet motor i kjøkkenvifte, utført av Simens
-Januar 2024: Byttet spotter i tak på kjøkken, under kjøkkenskap og på badet over vask, samt montering av to lamper i tak på stue. Utført av LUX-Elektro
-Januar/februar 2024: Bytte av vask på bad, da opprinnelig vask ble knust i forbindelse med bytte av lysspotter på badet. Utført av LUX-Elektro
-Februar 2025: Byttet brent termostat til gulvvarme og utført risikovurdering. Utført av EL ALLIANSEN. Se vedlagt rapport og samsvarserklæring.
-April/mai 2025: Vedlikehold i form oljing av terrassebord på begge balkonger med «møretyri». Utført av oss

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av sameiet:
-Utvendig maling av hele fasaden
-2025: Asfaltering av gårdsplass/parkering

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Det ble sommeren 2025 observert en mus på balkongen vår og hos naboen. Det ble informert om observasjonene i borettslaget. Musefeller ble satt ut på vår balkong. Ingen skadedyr gikk i fellen eller er blitt observert i ettertid. Ingen spor eller tegn til mus (avføring, skade på inventar etc.)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83461377

Forsikret i: Gjensidige forsikring
Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall: Byttet spotter i taket på bad, utført av fagfolk
Januar/februar 2024: Byttet downlights over speilskap på bad, utført av LUX-Elektro. Bytte av vask på bad, da opprinnelig vask ble knust i forbindelse med bytte av lysspotter på badet. Utført av LUX-Elektro.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall: Malt fasade hele bygget, i regi av sameiet 2025: Asfaltering av gårdsplass, i regi av sameiet. April/mai 2025: Vedlikehold i form oljing av terrassebord på begge balkonger med «møretyri». Utført av oss.

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: Januar 2019: Feilsøking av varmekabelfeil. Bytte av termostat. Utført av M-TEK. Februar 2025: Byttet brent termostat til gulvvarme og utført risikovurdering. Utført av EL ALLIANSEN.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, det er litt svartsopp i fuger helt nederst i hjørnene på dusjen. Fuger er ikke fornyet i tiden eier har eid leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, opplevd vannlekkasje fra tak/ventilasjon, gjennom dørlist på baderom ved styrtregn/ekstremvær. Det har vært befaring av Kaph Entreprenør AS via Gjensidige (sameiets forsikringsselskap). Geriktene på badet har flasset litt maling, men det ble ikke gjort funn av målbar fukt. Sameiet er ansvarlig for utbedring, og er oppdatert i saken.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, kun hendelse med termostat for gullvarme i stua februar 2025. Dette ble fulgt opp av fagmann.

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.
Ja, det ble sommeren 2025 observert en mus på balkongen vår og hos naboen. Det ble informert om observasjonene i borettslaget. Musefeller ble satt ut på vår balkong. Ingen skadedyr gikk i fellen eller er blitt observert i ettertid. Ingen spor eller tegn til mus (avføring, skade på inventar etc.).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, callinganlegget er delvis defekt. Ringeklokken fungerer, men ikke døråpner. Sameiet er informert og på saken om å innhente tilbud fra leverandør. Lys på kjøkkenvifte defekt. Kjøkkenviften fungerer. Lameller(solskjerming) på vinduer i stue er noe ødelagt, da noe av plasten på stabiliseringskjede/bunnkjede er sprukket/oppløst. Er fortsatt funksjonelle. Noen av terrassebordene på balkongen har noen overflatesprekker som følge av uttørkning/fukt i treverk. Det oppleves av eier av varmekabler på gulv på bad ikke samsvarer med ønsket temperatur på termostat. Det er varme på badet, men ikke gjort undersøkelser om varmekabler i gulvet funger optimalt. Boblebadet har i utgangspunktet tre funksjoner, men kun et av dem fungerer. Kjøleskapsdør er noe skjev, men fungerer som den skal.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for mulig vannskade i tak. Utarbeidet av Kaph Entreprenør AS. Utsendt 24.10.2025. Det ble ikke gjort funn av målbar fukt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 17.02.2026.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre/betong. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med

betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007. Samt veluxvinduer.
En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Utvendig > Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er observert slitasje på karm på ytterdør. Værslitte terrassedører.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak:
*Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
*Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
*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.
*Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.
Konsekvens/tiltak: For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

- Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak:
*Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie må forretningsfører og styreleder varsles senest 14 dager før innflytning.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i boligen.
- Felles varmtvann in sameiet.
- Det er opplegg for vaskemaskin i ett kott.

Boligen har naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 623,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. 3.623,- pr mnd.

Forretningsfører opplyser at sameiet hadde svak likviditet i 2025, og det ble derfor ikke gjennomført noen økning i felleskostnadene. I 2026 vil lånet være nedbetalt. Selv om lånet nedbetales, kan det være at fellesutgiftene forblir uendret eller eventuelt øker noe. Dette vil bli behandlet på årsmøtet til våren.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 896 103,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 584 411,- pr. 2025
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
Avtale med VikenFiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Olleveien 1, orgnr. 981044606

Om sameiet
Boligsameiet Olleveien 1.

- Fellesvaskeri i sameiet (selger har egen vaskemaskin i leilgheten)
- Avtale med VikenFiber
- Selger har stått for vask av trappeoppgangen selv. Kun de som bruker den.

Forretningsfører opplyser at sameiet hadde svak likviditet

i 2025, og det ble derfor ikke gjennomført noen økning i felleskostnadene. I 2026 vil lånet være nedbetalt. Selv om lånet nedbetales, kan det være at fellesutgiftene forblir uendret eller eventuelt øker noe. Dette vil bli behandlet på årsmøtet til våren.

Arbeid i 2025:
- Asfaltering av gårdsplass ble gjennomført. Det ble tatt opp lån ifm. prosjektet.
- Jobbe videre med prosjekt elbil-ladestasjon

Framtidige prosjekter:
- Skader i leiligheten i B-oppgangen (fukt og vindu): Oppgangen har hatt vanninntrengning i leiligheten og fuktskader for en stund tilbake. Og i 1. etg. har man fått et sprukket vindu, muligens grunnet setning. Sameiet håper sakene kan dekkes via forsikringen.
- Elbil-ladere
- Varmtvannsberedere og rør: Det er felles varmtvann i sameiet og berederen er fra ca. 1975. Etter samtale med rørlegger vil den bli skiftet ut når eller om den ryker.
- Tilbakeslagsventil avløp: Om det skal monteres tilbakeslagsventil på hovedledningen etter oversvømmelse i underetasjen i 2023.
- Gulv i kjellergangene

Forretningsfører
Hallgren Forretningsfører

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 27 910,-pr. 27.02.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

DNB
Saldo: 27.500,-
Rente: 7,65%
Nedbetalingstid: 5 mnd.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 638,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 172 888,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 53 900,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83461377

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 888 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget barnevennlig til med store grøntområder, skoler i alle trinn og barnehager i nærheten.

Servicetilbud:
Nærbutikken Spar ligger i nabolaget. Det er også kort vei til Lambertseter Senter, med bl.a. kino, bibliotek og et bredt utvalg av butikker og flere spisesteder. Manglerud- og Bryn senteret ligger også i nærheten. Holtet er svært populært i nabolaget med blant annet Jacobs, Åpent Bakeri/Lofthus Samvirke og BestHelse helsesenter.

Tur og rekreasjonsmuligheter:
Et svært rikt fritidstilbud i umiddelbar nærhet og flotte turområder i Brannfjellskogen og på Ekebergsletta. Området rundt Ekebergsletta kan bl.a. by på fasiliteter som lysløype, skiløype, idrettsanlegg, minigolfbane, husdyrpark og ridesenter, store friområder, Ekeberg skulpturpark, Ekebergrestauranten m.m. Nærhet også til Østmarka, samt at fjorden med flere hyggelige badestrender ligger en kort kjøretur unna.

Nærområdet tilbyr et mangfold av lokale idrettslag og foreninger, som f.eks. Bekkelaget sportsklubb (BSK) og KFUM/KFUK. Idrettslagene tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, friidrett, orientering, ski, innebandy mm. Området byr på friidrettsbane på Sportsplassen, flere kunstgressbaner, Ekeberg flerbrukshall og Ekeberghallen, samt Bekkelaget tennisklubb (BTK) med anlegg innerst i Jomfrubråtveien.

Av treningssentre finner du Sats på Manglerud, Lambertseter og Ryen. BestHelse på Holtet og EVO treningssenter på Sæter.

Offentlig kommunikasjon:
Det tar under 5 minutter å gå til bussholdeplassen. Fra Simensbråten går buss nr. 34 (Ekeberg hageby - Tåsen) og buss nr. 23 (Lysaker - Simensbråten) med hyppige avganger. Ca. 10 min med buss til Oslo sentrum. Nærmeste T-banestasjon er Ryen T-bane. Fra Ekeberg kommer du raskt inn til Oslo sentrum og andre sentrale deler av Oslo. Leiligheten ligger innenfor bomringen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen, datert 07.02.1977

Det foreligger ferdigattest for påbygging på eiendommen, datert 23.09.2009. Det ble utført et påbygg av en etasje (loftsutbygning) innholdende 2 leilighet, på eksiterende bygning.

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

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Plassering av bad, w.c og garderobe avviker fra godkjente tegninger.

Det er etablert et bad med sluk, mellom stue/kjøkken/gang og det er etablert et separat toalettrom, slik at soverom 2 er mindre. Dagens garderobe er iht. byggetegningen opprinnelig et bad. Det er også etablert et sluk i boden.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller sameiet. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområdet - boliger, verksted og kontor iht. reguleringsbestemmelse S-4004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Detaljregulering - Lyngveien 1 m.fl.
Saksnr: 202521325
Planinitiativet innebærer en utvidelse av eksisterende dagligvareforretning med boliger over, og rekkehus sørøst i planområdet. Eksisterende enebolig med tilhørende garasje er forutsatt revet. Det planlegges totalt 9 boenheter.

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnr: 202102096

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:

301/149/14/15:
05.05.1905 - Dokumentnr: 900158 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:14 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 8586 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:14 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 8587 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:14 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1979 - Dokumentnr: 10585 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:14 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2008 - Dokumentnr: 136298 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/771
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/771

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 067,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 842,- 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 27. februar 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

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

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

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

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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Olleveien 1 B, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 14, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3447 **Referansenummer:** NR1819

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre/betong. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007. Samt veluxvinduer.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 12m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Dusjsone er nedsenket.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Parkett
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i boligen.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

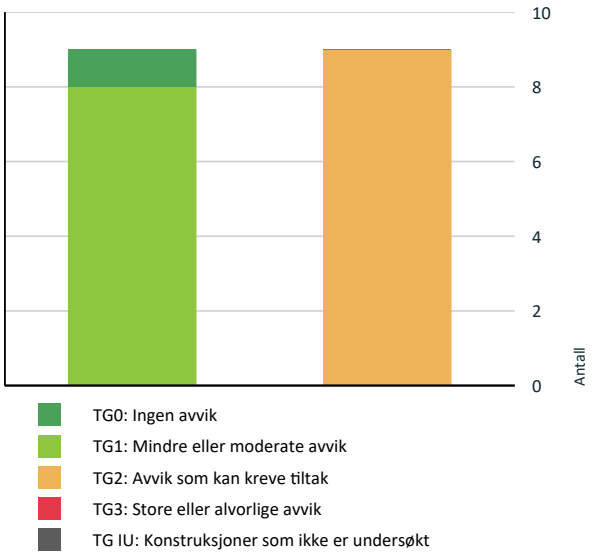
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

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.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner. Blokken er opprinnelig fra 1976. Denne leigheten er oppført i 2007 iflg tidligere annonse.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre/betong. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007. Samt veluxvinduer.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er observert slitasje på karm på ytterdør. Værslitte terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 12m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Alder på tettesjikt
Konsekvens:
Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre våtrommets funksjon.
Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:
Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i ett kott. Det er sluk i rommet og det er gulvbelegg som tetsjiktet og malte glatte flater på vegg og himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Dusjsone er nedsenket.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt flere fliser med krakelering.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Krakelering flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Nedsenket dusjsone. Forhold under innebygd badekar ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

• Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan se ut som jordingskabel er montert feil i forhold til tetsjiktet.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Konsekvens
Fare for vanninntrenging i konstruksjonen ved gjennomføringspunktet.
Risiko for fuktskader, muggdannelse og råte over tid.
Ved elektriske montasjer i konflikt med tettesjikt kan det også foreligge brudd på gjeldende forskriftskrav.

Tiltak
Korrekt omlegging eller remontering av jordingskabel slik at den ikke perforerer eller belaster tettesjiktet. Dette bør undersøkes nærmere.
Etablere forskriftsmessig tetting rundt eventuell gjennomføring etter produsentens anvisninger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Parkett
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

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

Manglend drenering fra sisterne.
Konsekvens:
Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.
Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.
Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

Tiltak:
Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).
Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

Lufting:
Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.
Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er kursoversikt men rør er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i boligen.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Kun hendelse med termostat for gullvarme i stua februar 2025. Dette ble fulgt opp av fagmann.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 97,9cm på balkong fra soverom. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

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

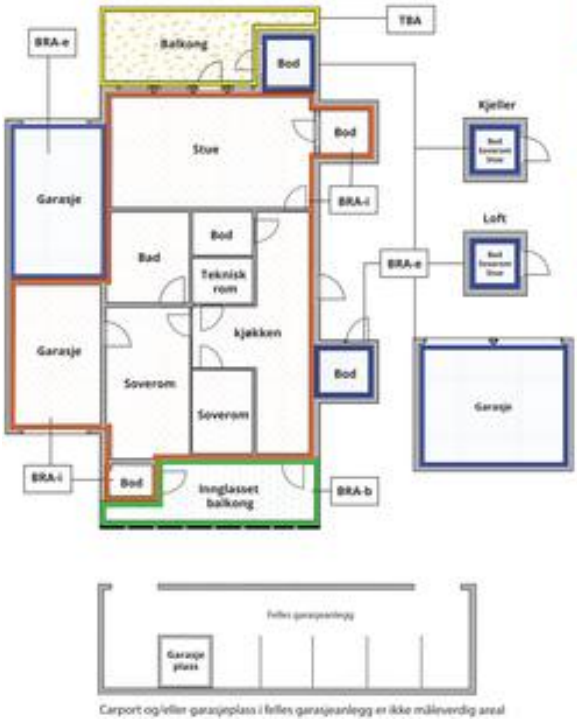
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	89			89	16	15	104
2. Etasje		2		2			2
SUM	**89**	**2**			**16**	**15**	**106**
SUM BRA	**91**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, garderobe, kott(opplegg for vaskemaskin), stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Camilla Botten Haukeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	14	0	15	1889 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Olleveien 1 B

Hjemmelshaver
Haukeland Camilla Botten, Haukeland Martin Botten

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
63 / 771

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 889 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Januar 2019: Feilsøking av varmekabelfeil. Bytte av termostat. Utført av M-TEK
-Ukjent årstall: Byttet spotter i gangen og i taket på bad, utført av fagfolk
-Ukjent årstall: Installasjon om Viker Fiber (Altibox) for internett og TV, Utført av Viken Fiber
-Ukjent årstall: Byttet motor i kjøkkenvifte, utført av Simens
-Januar 2024: Byttet spotter i tak på kjøkken, under kjøkkenskap og på badet over vask, samt montering av to lamper i tak på stue. Utført av LUX-Elektro
-Januar/februar 2024: Bytte av vask på bad, da opprinnelig vask ble knust i forbindelse med bytte av lysspotter på badet. Utført av LUX-Elektro
-Februar 2025: Byttet brent termostat til gulvvarme og utført risikovurdering. Utført av EL ALLIANSEN. Se vedlagt rapport og samsvarserklæring.
-April/mai 2025: Vedlikehold i form oljing av terrassebord på begge balkonger med «møretyri». Utført av oss

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Utvendig maling av hele fasaden
-2025: Asfaltering av gårdsplass/parkering

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Det ble sommeren 2025 observert en mus på balkongen vår og hos naboen. Det ble informert om observasjonene i borettslaget. Musefeller ble satt ut på vår balkong. Ingen skadedyr gikk i fellen eller er blitt observert i ettertid. Ingen spor eller tegn til mus (avføring, skade på inventar etc.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	23.09.2009		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.02.2025	EL ALLIANSEN AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.2007		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Skaderapport lekkasje rundt pipebeslaget	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.07.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haukeland, Camilla Botten	9578-5993-4-1539015	2026-02-22 11:57:41
Haukeland, Martin Botten	9578-5999-4-1385579	2026-02-22 11:58:58

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
22. feb. 2026

Oppdragsnummer
34-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olleveien 1B, 1182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Martin Botten Haukeland, Camilla Botten Haukeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2017

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: 83461377
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall: Byttet spotter i taket på bad, utført av fagfolk Januar/februar 2024: Byttet downlights over speilskap på bad, utført av LUX-Elektro. Bytte av vask på bad, da opprinnelig vask ble knust i forbindelse med bytte av lysspotter på badet. Utført av LUX-Elektro.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall: Malt fasade hele bygget, i regi av sameiet 2025: Asfaltering av gårdsplass, i regi av sameiet April/mai 2025: Vedlikehold i form oljing av terrassebord på begge balkonger med «møretyri». Utført av oss

---

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: Januar 2019: Feilsøking av varmekabelfeil. Bytte av termostat. Utført av M-TEK
Februar 2025: Byttet brent termostat til gulvvarme og utført risikovurdering. Utført av EL ALLIANSEN.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er litt svartsopp i fuger helt nederst i hjørnene på dusjen. Fuger er ikke fornyet i tiden eier har eid leiligheten.

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?

Ja

Beskriv: Opplevd vannlekkasje fra tak/ventilasjon, gjennom dørlist på baderom ved styrtregn/ekstremvær. Det har vært befaring av Kaph Entreprenør AS via Gjensidige (sameiets forsikringsselskap). Geriktene på badet har flasset litt maling, men det ble ikke gjort funn av målbar fukt. Sameiet er ansvarlig for utbedring, og er oppdatert i saken.

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

Ja

Beskriv: Kun hendelse med termostat for gullvarme i stua februar 2025. Dette ble fulgt opp av fagmann.

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.

Ja

Beskriv: Det ble sommeren 2025 observert en mus på balkongen vår og hos naboen. Det ble informert om observasjonene i borettslaget. Musefeller ble satt ut på vår balkong. Ingen skadedyr gikk i fellen eller er blitt observert i ettertid. Ingen spor eller tegn til mus (avføring, skade på inventar etc.)

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Callinganlegget er delvis defekt. Ringeklokken fungerer, men ikke døråpner. Sameiet er informert og på saken om å innhente tilbud fra leverandør. Lys på kjøkkenvifte defekt. Kjøkkenviften fungerer. Lameller(solskjerming) på vinduer i stue er noe ødelagt, da noe av plasten på stabiliseringskjede/bunnkjede er sprukket/oppløst. Er fortsatt funksjonelle. Noen av terassebordene på balkongen har noen overflatesprekker som følge av uttørkning/fukt i treverk. Det oppleves av eier av varmekabler på gulv på bad ikke samsvarer med ønsket temperatur på termostat. Det er varme på badet, men ikke gjort undersøkelser om varmekabler i gulvet funger optimalt. Boblebadet har i utgangspunktet tre funksjoner, men kun et av dem fungerer. Kjøleskapsdør er noe skjev, men fungerer som den skal .

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for mulig vannskade i tak. Utarbeidet av Kaph Entreprenør AS. Utsendt 24.10.2025. Det ble ikke gjort funn av målbar fukt.

---

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: 34-0017/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haukeland, Martin Botten	**2026-02-22**	**Haukeland, Camilla Botten**	**2026-02-22**

Identifikasjon

bankID Haukeland, Martin Botten

Identifikasjon

bankID Haukeland, Camilla Botten

Signicat

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

Hallgren Forretningsfører

Vår ref: 34-0017/26
Oslo, 16.02.2026

Megleropplysninger på Olleveien 1B - gnr. 149, bnr. 14, snr. 15 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Camilla Botten Haukeland	Olleveien 1B, 1182 Oslo	22.11.1988
Martin Botten Haukeland	Olleveien 1 B, 1182 Oslo	02.06.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	BOLIGSAMEIET OLLEVEIEN 1			
Styreleder	Navn: ROLF UTGÅRD	Tlf.: 48 19 31 47	E-post.: rolut@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 149	Bnr.: 14	Snr.: 1-16	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	981 044 606	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	–	Festekontrakten utløper:	–	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE 8346 13 77			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	–	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	–			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: –	

NORDVIK

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: NOTAT fra styrekobv.

For Hallgren Forretningsfører

Oslo, 27.02.26.
Sted, dato

Signatur

VIGGO HALLGREN
SIVILØKONOM

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.lunde@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 930359815
Dronning Eufemias gate 14
0191 Oslo

Med vennlig hilsen

Thea Smedheim Lunde
Eiendomsmegler / Backoffice
+47 907 08 591 / t.lunde@nordvikbolig.no

NORDVIK

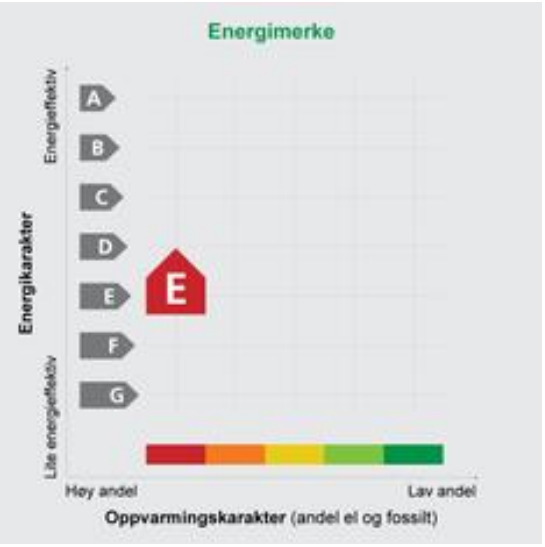
nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Forsvarlig dyrehold tillatt.				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	–			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	27.500	månedlig	7.05%	5.300,-	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 5 måneder				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? –		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? –				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr ~~13.955~~ 27.910,-				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 200.582,-		Seksjonens andel formue? Kr ~~9.319,-~~ 18.638		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.623	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	1. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Komm. avgifter, forsikring, vedlikehold – se regnskap.				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ukjent	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Juli 2026			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	–	Seksjonens renteutgifter kr:	~~448,-~~ 896,-			
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.725,-	Kontonummer for betaling: 1609.04.44917			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.300,-	Kontonummer for betaling: 1609.04.44917			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Olleveien 1 B
Postnr	1182
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	149
Bnr.	14
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	80737378
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2017-805943
Dato	22.08.2017



Eier	Therese Nikolaisen
Innmeldt av	Therese Nikolaisen

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

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

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

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

Målt energibruk: 9 454 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 454 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAMEIET OLLEVEIEN 1

REGNSKAP FOR 2025

	2025.	Budsjett 2025.	2024.
DRIFTSINNTEKTER			
FELLESINNTEKTER	**289 692**	**289 692**	289 692
POSTLOKALET	**77 784**	**77 784**	76 290
VASKERI MYNTAUTOMAT	**4 323**	**3 400**	2 740
TRAPPEVASK	**11 760**	**11 760**	11 760
VEDLIKEHOLDSINNSKUDD	**24 408**	**24 408**	24 408
TERMINTILLEGG	**0**	**0**	0
ANDEL STRØM 2. ETASJE	**63 360**	**82 560**	63 360
KABEL-TV/BREDBÅND	**96 384**	**96 384**	96 384
DUGNADSINNTEKTER	**9 000**	**9 000**	9 000
DUGNADSUTGIFTER	**-9 000**	**-9 000**	-9 000
TERMIN HUSMALING-LÅN	**64 800**	**64 800**	64 800
DIVERSE	**2 940**	**2 940**	2 610
SUM INNTEKTER	**635 451**	**653 728**	632 044
DRIFTSKOSTNADER			
REVISJONSHONORAR	**0**	**0**	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	**25 300**	**25 300**	24 400
STYREHONORAR	**12 600**	**12 600**	12 600
VAKTMESTERHON./SNØBRØYTING	**19 856**	**19 500**	18 649
TRAPPEVASK/GRESSKLIPP	**25 330**	**23 000**	27 666
ARBEIDSGIVERAVGIFT	**3 603**	**5 020**	3 438
SUM PERSONAL	**86 689**	**85 420**	86 753
AVSKRIVNING FASADEREHAB.	**61 444**	**59 800**	56 657
BYGNINGSMES. VEDLIKEHOLD	**299 003**	**235 000**	25 739
EIENDOMSSKATT OG AVGIFTER	**141 301**	**138 400**	129 863
ELEKTRISITET, GÅRDSSTRØM	**184 603**	**172 000**	172 747
FORSIKRING	**65 981**	**61 800**	56 994
KABEL-TV, FELLESANTENNE	**103 488**	**99 800**	98 368
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**12 221**	**5 600**	15 355
AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND	**24 408**	**24 408**	24 408
DIVERSE	**0**	**0**	0
SUM ANDRE UTGIFTER	**892 449**	**796 808**	580 131
SUM UTGIFTER	**979 138**	**882 228**	666 884
DRIFTSRESULTAT	**-343 687**	**-228 500**	-34 840
TILFØRT FRA VEDLIKEHOLDSFOND	**180 000**	**186 000**	0
	-163 687	**-42 500**	-34 840
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	**0**	**100**	0
FINANSKOSTNADER	**9 201**	**11 500**	13 769
RES. FINANSINNTEKT/KOSTNAD	**-9 201**	**-11 400**	-13 769
RESULTAT	**-172 888**	**-53 900**	-48 609

Oslo, 09.02.2026

Viggo Hallgren forretningsfører

SAMEIET OLLEVEIEN 1

BALANSE PR 31. DESEMBER

EIENDELER:			2025.	2024.
ANLEGGSMIDLER:				
EIENDOM OLLEVEIEN 1, LOKALET			**308 295**	**308 295**
PORTTELEFONANLEGGET			**1 000**	**1 000**
FASAD.REHAB. 2007. Investert	1 087 474			
akk. avskr.	1 086 474		**1 000**	**1 000**
MALING HUS 2021. Investert	459 946			
akk.avskr	421 777		**38 169**	**99 613**
SUM ANLEGGSMIDLER			**348 464**	**409 908**
OMLØPSMIDLER:				
FORDRINGER, FELLESUTGIFTER			**0**	
FORSKUDDSBETALTE UTGIFTER			**8 855**	**8 855**
FORSKUDDSBET FORSIKRING			**0**	**0**
ANDRE FORDRINGER			**53 282**	**53 282**
DEN NORSKE BANK, 05.67359			**2 102**	**114 442**
KASSE			**0**	**0**
SUM OMLØPSMIDLER			**64 239**	**176 579**
SUM EIENDELER			**412 703**	**586 487**
EGENKAPITAL OG GJELD:				
EGENKAPITAL				
FRI EGENKAPITAL PR 1.1.			**140 242**	**188 851**
ÅRETS RESULTAT			**-172 888**	**-48 609**
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL PR 31.12.			**-32 646**	**140 242**
VEDLIKEHOLDSFOND			**133 802**	**289 394**
SUM EGENKAPITAL PR 31.12.			**101 156**	**429 636**
GJELD:				
LANGSIKTIG GJELD:				
LÅN DNB 2021.	Opprinn.	420 000		
	Avdrag	381 831	**38 169**	**99 613**
KORTSIKTIG GJELD:				
OFFENTLIG GJELD			**1 777**	**456**
KREDITORER			**221 040**	**15 840**
DUGNADSGJELD			**49 725**	**54 825**
PÅLØPTE RENTER			**248**	**687**
FORSKUDDSBETALT LEIE			**588**	**-14 570**
SUM KORTSIKTIG GJELD			**273 378**	**57 238**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL			**412 703**	**586 487**

Oslo, 09.02.2026

Viggo Hallgren
forretningsfører

SAMEIET OLLEVEIEN 1

NOTER TIL REGNSKAPET.

1. Vedlikehold

	2025.	2024.	2023.	2022.
Elektrisk	2 750		22 978	23 274
Lås og nøkkel	4 481		1 604	11 034
Vaskeri	6 330	15 739	29 226	7 106
Container				5 754
Glassmester	8 160			0
Grøntanlegg	5 938		20 595	
Egenandel skade forsikring		10 000		
Vaskemaskin	53 188			
Asfaltering, Veidekke	218 156			
Diverse smått			13 864	1 662
sum	299 003	25 739	88 267	48 830

2. Avskrivninger

Avskrivninger tilsvarer benyttet egenkapital og nedbetaling på lån.	61 444	56 657	67 095	55 550

Boligsameiet Olleveien 1.

Referat fra ordinært sameiermøte torsdag 16. oktober 2025, kl. 18.00.
Sted: Hos Utgård i underetasjen.

1. Konstituering. Leder ønsket velkommen,
Det ble foretatt registrering og opprop: Til stede: Rolf Utgård, Carina Carlsen og Geir Carlsen, Sara Landsverk, Stein Nappen, Caroline Enge Jørgensen og Fredrik Skuterud Hansen.
Fullmakt: ingen
Meldt forfall: Boligbygg Oslo KF, Morten Lysgaard, Ana Paulic, Terezija Turkalj, Camilla Botten.
Ikke til stede: Per Eide, Elling Nygaard, Benedicte Anda, Jan Sørbø.
Totalt var 5 seksjoner representert. I tillegg var forretningsfører Viggo Hallgren fra firma Hallgren & Hallgren AS til stede.

Som møteleder ble valgt Rolf Utgård, og til referent ble valgt Viggo Hallgren. Som protokollunderskriver ble valgt Carina Carlsen.
Innkalling og dagsorden ble godkjent, men ønske om vanlig årsmøtetid i 2026 for 2025.

2. Styrets årsberetning for 2024. Rolf Utgård leste gjennom beretningen, og gikk grundig gjennom Notat Olleveien 1 pr 15.10.25.
Beretningen ble godkjent, og Notat Olleveien 1 pr 15.10.25 ble tatt til etterretning.

3. Regnskap for 2024. Viggo Hallgren gikk gjennom regnskapet. Kommentarer om at leien for Lokalet bør justeres fra kommende årsskifte. Regnskapet ble godkjent.

4. Innkomne forslag.
-Ingen direkte forslag, men det ble orientert om at styret innhenter tilbud på callinganlegg for b-oppgangen.

-Anmodning om noen kan sjekke hva et prosjekt for El-bil ladestasjon vil innebære. Aktuelle arbeider, pris, og eventuell økning av inntak strøm.

5. Budsjett. Viggo Hallgren gikk kort gjennom utkast til budsjett. De fleste postene er faste og nødvendige, og det er som kjent lite rom for ytterligere investeringer. Dessuten er det langt på året. Fellesutgiftene er beholdt på samme nivå.
Strøm 2. etasje vurderes mot nyttår – både en mulig avregning, og kanskje at månedssatsen bør settes opp. De det gjelder får beskjed. Budsjett godkjent.

6. Valg. Styreleder Rolf Utgård og styremedlemmer Katarina Mitrovic og Caroline Enge Jørgensen var villige til å fortsette i sine verv. I tillegg var Sara Landsverk villig til å tre inn i styret. Alle fire ble valgt, med Rolf Utgård som styreleder. Carina Carlsen og Morten Lysgaard ble gjenvalgt som varamedlemmer.
Godtgjørelse ble fastsatt som tidligere, utbetales etter styreårets slutt.

****

Annet: Utleier, ta en sjekk i din leilighet! Noen beboere på huset er aktive hasjbrukere, og dette er til sjenanse for øvrige beboere i eiendommen. Er det bra for din investering at den som benytter den (bor der) stadig er ruset? Rusa folk tar erfaringsmessig lite vare på sine omgivelser. En dårlig ivaretatt investering, kan vise seg å være en svak investering. Vi husker godt veggdyr-episoden. Hint hint.

Møtet hevet 19.40. Servering: kaffe.
ref.

Viggo Hallgren	----------	----------
Sign.	Rolf Utgård	Carina Carlsen
	Sign.	Sign.

SAMEIET OLLEVEIEN 1.

Styrets beretning for 2024.

Styret i Sameiet Olleveien 1 har siden forrige årsmøte bestått av følgende:

Styrets leder:	Rolf Utgård	tlf. 481 93 147
Styremedlemmer:	Katarina Mitrovic	tlf. 90 50 46 09
	Caroline Enge Jørgensen	tlf. 40 62 48 41
Varamedlem:	Carina Carlsen og Morten Lysgaard	
Sameiets forretningsfører i 2024:	Hallgren & Hallgren AS	
	v/Viggo Hallgren -tlf. 911 98 223.	

Forsikring: Sameiet er forsikret i Gjensidige, polise 8346 1377.

Styre og eierskap:

Styret: Det har ikke vært utskiftninger i styret i 2024. Ingen direkte styremøter, men mye kontakt pr mail, pr telefon og i gangen.

Eierskifter: Ingen overdragelse av seksjoner i 2024.

Aktivitet: Liten fremmed-aktivitet på huset i 2024, kun oppfølging av vaskeri. Egenandel på forsikringsskade, skyldes forsinket oppgjør etter «Hans» i 2023.

Vaskeriet: Vaskeriet har fungert godt, uten store driftsavbrudd. Ny betalingsordning virker. Standard er hevet.

Varmtvannet: Fungerer nå godt. Så vidt styret har erfart, ingen klager dette året.

Kabel-tv og bredbånd: Avtale med VikenFiber fungerer fint.

Dugnader: Den vanlige vårdugnaden før 17. mai ble gjennomført med god deltakelse. Ellers har styreleder og noen leietakere tatt ansvar og ordnet diverse mindre saker – Rydding, søppelkasser, gårdsplass, planter og hekker.

Den daglige drift: Gressklipping har vært utført av beboere på huset. Ikke helt holdbar løsning, men ingen ungdom fra nabolaget er blitt hanket inn.

Trappevasken: Jobben utføres av innleid bistand. Dette fungerer bra. Vinduer i trappegang vaskes jevnlig av byrå.

Utført vedlikehold: Lite. I påvente av prosjekt Asfaltering gårdsplass i 2025.

Kommende oppgaver: Styret vil arbeide videre med å holde standarden oppe. For å oppdatere og orientere eierne om styrets vurderinger, er det utarbeidet et Notat pr dato om situasjonen. Dette fremlegges som eget vedlegg til nærværende beretning.

- Det er planen å jobbe videre med Prosjekt El-bil-ladestasjon.

Økonomi: Se vedlagte regnskap. De faste postene har holdt seg nær opptil stipulerte størrelser. Strømkostnaden er det lite å gjøre med, mulig at månedsbeløpet for eierne i 2. etasje må økes fra nyttår. Det var planlagt mer vedlikehold, og egen overføring fra vedlikeholdsfondet for å finansiere dette. Dette ble ikke aktuelt, men skjer i 2025. Inntekten fra lokalet er stabil. Driftslikviditeten har vært god. Betjening av felleslånet i DNB skjer som avtalt. Lavere rente? Gir liten positiv effekt.

Oslo, 15. oktober 2025

Rolf Utgård Katarina Mitrovic Caroline Enge Jørgensen

Boligsameiet Olleveien 1. Notat som vedlegg til styrets beretning til Årsmøte i 2025.

ASFALTERINGEN gikk bra. Arbeidet gikk som planlagt, og resultatet ble veldig fint. Flomvollen fungerer så langt, men vi er spent på høstregnet. Det ble såpass dyrt at vi måtte låne litt. Det betyr jo noe for de videre planlagte investeringene. Jeg fikk renska opp mye mose, og ugress som vokste inn i asfalten, før de asfalterte, og kommer til å følge opp og spraye med roundup der ugresset vokser inn og truer med å bryte opp asfalten. Har også tatt noen småtrær som holder på å etablere seg langs grunnmuren, og her og der.

Hekker og trær vokser til og fordrer mer stell. Klipping og beskjæring har vært utført av styreleder og dels på dugnad. Trærne må tas en god del i nær fremtid.

Tømming av sandfang Vi har en kum på gårdsplassen /parkeringa i nordvest. Den har nå et firma tømt. Vet ikke hvilken betydning dette har for vannet og tilbakeslag, men det måtte tømmes uansett, etter flere år med tilsig av flomvann med sand, grus og bøss. Regning har kommet og betalt.

EL-bil-ladere. Usikkerhet rundt pris for infrastrukturen, særlig hvis vi må forsterke det elektriske anlegget. Elektrikeren vår (Knut) mente det kanskje var nødvendig. Vi kan innhente priser, men må regne med en betydelig kostnad, hvis vi må inn med mer strøm.

Vaskemaskinen som vi kjøpte i vinter, kosta en del. Da jeg skulle vaske i går kveld, oppdaga jeg at noen hadde skrudd ut gummiforinga inne i maskina, rundt døra. Og skrudd skruene i igjen mens gummiforinga lå på gulvet! Det må være noen "Petter Smart" eller noen med skrudde ideer som gjør sånt. Jeg ringte leverandøren og drøfta dette, og etterpå fikk jeg skrudd foringa på plass igjen. Håper det ikke er mer som er tukla med. Sannelig mye rart å oppleve her.

Drifta av maskinen er så som så. Med stor utskifting av beboere, er det vanskelig å sørge for opplæring og kontroll. Noen bruker alt for mye såpe, og søler rundt, og lar såpebokser og klær ligge på maskinen og rundt om. Lite renhold etter bruk.

Calling-anlegget har lenge vært i ustand. Dels er det ringeklokkene i A oppgangen. dels er det døråpneren i oppgang B. Vi har hatt firmaet Datacall her nylig, og sett på dette. Ringeklokkene fungerer nå. Det er særlig Johansen i 1. etg. som har hatt problemer, da hjemmehjelpa ikke kommer inn. Åpneren i B-oppgangen fikk de ikke gjort noe med nå. Gamle løsninger med et relé som er vanskelig å finne komponenter til. De sier at nytt anlegg, med telefoner vil komme på rundt kr 10.000,-. Og igjen kan det se ut som en Petter Smart har vært på ferde. Glass-sikringen i styringsenheten, hadde blitt knekt! Det må ha skjedd med tang, da de er harde og ikke mulig å bryte med håndmakt.

Gressklipp Jeg har klipt gresset i sommer, etter at vi mistet vår faste plenklipper. Det var en ungdom som fikk måtelig betalt. Jeg har spurt en av beboerne her, en ung mann

som jobber som "gartner" med eget firma. Han tilbyr 1.700,- pr. mnd som omfatter 3 klipp i mnd. dvs 650 kr pr gang, som er ca 1 time pr. gang. Det er nok betydelig mer enn vi hittil har betalt, og selve formatet bør diskuteres. På en fuktig sommer er det nok greit med tre klipp i måneden, men den tørre vi har hatt i år, har det ikke vært tilfelle. Både tidlig vår og sene høsten er det også lite vekst. Så en pris pr. gang vil være bedre tror jeg. Denne sommeren har styreleder klipt for det meste.

Dører og vinduer. Noen setter stadig opp vinduet i trappeoppgangen, angivelig for å lufte, men vi kan ikke ha vinduene stående konstant opp, særlig på vinteren. Det er også en måte å komme seg ureglementert inn på.

Vi har tidligere hatt flere nøkkelbrudd i utgangsdøra. Ingen i 2025. Det koster ca 5000 kr pr gang dersom vi må tilkalle låsesmed, men de to siste gangene klarte styreleder å lirke ut tappen som satt igjen. Årsaken til brudd er piratnøkler. De gangene det har vært mulig å finne synderen, har dette blitt tatt opp. Enten det er eieren / utleier eller leietaker, må dette erstattes, ellers faller utgiften på sameiet.

Gjenstander i fellesarealene (gangene og trappeoppgangen). Dette er tatt opp med de det gjelder flere ganger. Nå vil det bli satt opp et oppslag med en frist for fjerning, og det som ikke er fjerna blir kjørt til gjenvinning.

Hundemøkk. Jeg har litt problemer med hundemøkk på plenen. Finner det hver gang jeg klipper. Ubehagelig. Ikke nede foran leiligheten min, men oppe ved parkeringa, på begge stedene ved inngangen og mot Olleveien. Tror jeg må sette opp skilt.

Støy fra hund. Jeg har ikke fått noen klager fra naboer, men den lille hunden i 1. etg. bjeffer ustanselig. Jeg hører det i kjelleretasjen, men plages ikke mye, siden jeg sover i den andre enden, men jeg vil tro andre hører dette bedre. Si ifra hvis det er et problem.

Hasjrøking. Det har i perioder vært et problem. Den intense skittlukta brer seg i gangene og i uteområdet. Usikker på hvordan det skal håndteres.

Sykkelverkstedet. Ingen har klaga, men jeg tror vi må finne en bedre løsning for lagring av sykler og deler. Jeg har diskutert dette med Sykkelreparatør Harald Johansen. Vi har ikke rare inntektene av sykkelverksted og atelier, men de er miljøskapende og representerer en positiv verdi for sameiet. Sykkelverkstedet genererer en del trafikk, men Harald fungerer også som en observasjonspost og informasjonssentral, og håndterer veksling / kjøp av polletter til vaskeriet.

Kantklipper. Vi hadde en Gardena kantklipper med batteri, som nå er borte. Jeg har sett alle tenkelige steder, men finner den ikke. Tidligere hadde noen tatt med seg batteriladeren. Jeg har kjøpt ny, men nå er altså selve maskinen borte, og vi sitter igjen med laderen.

Skader. 3. etg i B oppgangen har hatt **vanninntrenging** i leiligheten og fuktskade for ei stund siden. Og i 1. etg har man fått et **sprukket vindu**, muligens grunnet setning. Vi har hatt en diskusjon med forretningsfører, som tror dette er saker som kan være

under egenandelsgrensa. Spørsmålet er om det i det hele tatt er forsikringssak også, i så fall gårdens forsikring. Følger opp dette når forretningsfører har kontakta Gjensidige, og bedt om en befaring.

En sårbarhets – og risiko vurdering:

Tilbakeslag avløp. Under uværene høsten 2023, var det to kraftige nedbørsperioder, 7.-9. august og 26.-27. august. Den siste fikk tilnavnet Hans 2, da den offisielle «stormen» fikk navnet Hans. Det var Hans 2 som førte til oversvømmelse i hele underetasjen, og som gjorde at vi måtte treffe tiltak. Diskusjon med og klager overfor Oslo Vann og Avløp og konsultasjon med rørlegger er gjennomført. Flomvern og tømming av kum / sandfang er også gjennomført, og virker. En rekke andre tiltak er gjennomført på vestsiden mot barnehagen for å hindre ekstra vann inn på plenen. Hva kommunen har gjort utover annonsekampanjer vet jeg ikke. Vi har vurdert, og diskutert å montere **tilbakeslagsventil** i hovedledningen. Vi kan se på gulvet i gangen i kjelleren, at vannet har gjort noe med underlaget for vinylbelegget. Det kan åpnes for inspeksjon evt. installasjon av ventil, eller vi kan vente og se om flomsikringene holder. Kan hende vi likevel må ta opp gulvet.

Varmtvannsberederen. Jeg har undersøkt litt om slike beredere. Ifølge manualene skal den bl.a. rengjøres jevnlig for bunnfall. Det er ikke gjort så lenge jeg kan huske. Berederen må være fra 1975, da gården var ny, men OSO er solide produkter, og den har aldri svikta, bortsett fra en periode for 1,5 år siden , da temperaturen ble kritisk lav rundt 35 grader (legionella-fare), og perioder hvor sirkulasjonspumpa, som sikrer raskt tilgang på varmtvann, har vært ute av drift. Etter dette har temperaturen ligget over 70 grader, 73 pr. d.d.

I samtale med rørlegger kom vi til at det beste ville være å la berederen være i fred, og se an, men vi må være beredt til å skifte bereder når eller om den ryker. Demontering av gammel og nymontering vil bli en stor utgift. Ny bereder 5-600 liter, kanskje 50.000,- pluss montering, og en god del skift av røropplegg. Vanskelig å beregne uten å engasjere en rørlegger eller f.eks. OSO.

Maling er gjennomført utvendig og innvendig de siste åra, og det vil ta mange år før vi trenger å gjøre noe på den fronten.

Lys i gangene er skifta til nyere teknologi. Utelys fungerer stort sett.

Framtidige prosjekter og prioritering:

-Skader i leilighetene i B-oppgangen (fukt og vindu). -Elbilladere. -Varmtvanns-bereder, og rør. -Tilbakeslagsventil avløp. -Gulv i kjellergangene.

Oslo, 15. oktober 2025 Rolf U.

SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Olleveien 1, gnr 194, bnr 4

i Oslo kommune

1. SAMEIET

Eiendommen gnr 194 bnr 4 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes boligflate.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 4. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jf Eierseksjonslovens § 14.

2. SAMEIEANDELER

Sameierne deler utgifter og plikter etter sameiebrøken.

3. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

3.1 Fysisk råderett (bruk)

Seksjonene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte/utbedre uten opphold.

Sameierne plikter å følge vedtektene og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser.

3.2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. vedkommende kan fritt overdra, leie ut eller pantsette sin seksjon.

Til salg eller bortleie krever styret forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4. FELLESUTGIFTER

Vann- og kloakkutgifter, renovasjonsutgifter og utgifter i forbindelse med bruken av felles bruksavhengige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av den ene seksjonseier, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier etter bruken.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften. Utgiftene til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og biloppstillingsarealer (herunder vintervedlikehold) fordeles likt mellom eierne av seksjonene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

5. MISLIGHOLD

Hvis sameieren vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

6. STYRET

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets hvegne når det gjelder sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret består av 3 medlemmer som velges av ordinært sameiermøte for 1 år av gangen. Styret peker selv ut sin formann.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er tilstede. For gyldig beslutning kreves at minst 2 styremedlemmer har stemt for beslutningen.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets formann og minst ett styremedlemm i fellesskap.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges sameiere.

7. SAMEIERMØTER

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøter er samtlige sameiere.

Sameiermøter avholdes en gang i året senest innen utgangen av mai måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Sameiermøtet behandler regnskap og budsjett for sameiet Olleveien 1, andre saker nevnt i innkallingen, samt foretar valg av styre.

I sameiermøter har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som fremlegger skriftlig og datert fullmakt. Beslutninger treffes ved alminnelig flertall, hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtektene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves at minst 2/3 av sameierne er tilstede og stemmer for endringen. Det samme gjelder for vedtekter som angitt i lov om eierseksjoner §§ 12 og 21.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekking av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkdelene.

Oslo, den 7.6.1993

Rolf Ugård
Arne Absalonsen
Tonna Paulik

HUSORDENSREGLER FOR OLLEVEIEN 1 SAMEIE

Sist endret på sameiermøtet 16.06.2016

Styret har i henhold til vedtektene for Olleveien 1 boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle med tilknytning til sameiet, beboere, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere) og forretningslokaler.

1.3 Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Seksjonseier skal sørge for at styret er informert om hvem som til enhver tid bor i seksjonen.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Overdragelse og fremleie skal meddeles forretningsfører og styreleder, senest 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig ovenfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietager retter seg etter husordensreglene.

1.6 Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret.

2. FELLESAREAL(Omfatter trapper, vaskekjeller, boder, og uteareal).

2.1 Det skal ikke kastes avfall eller søppel på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne, og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.4 Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i fellesbod. Ved bruk av fellesboden skal syklene tas inn gjennom ytterdøren på nedsiden av bygget, ikke igjennom hoveddøren og trappa.

2.5 Bilreparasjoner som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

2.6 Røyking på innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Skilt kan bestilles på posten.no. Dette gjelder også for leietakere. Navneskiltet på utendørs ringeklokke besørges av styret på anmodning av beboer. Eier eller beboer er selv ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold av egne ringeklokker.

2.8 Vaskekjeller benyttes ved at man skriver seg opp på liste i kjelleren. Forlat alltid vaskekjeller i den stand man selv ønsker å finne det i, ryddet og rengjort. Maksimums vasketid er satt til 4 timer per dag. Følg brukerveiledningen nøye slik at vi unngår skade på maskinene. Vaskekjeller skal kun benyttes av eiere og leietagere i Olleveien 1.

2.9 Der ikke tillatt å oppbevare eksplosivt materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassens utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.

3.2 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill der balkong ikke er dekket av tak. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.3 Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

3.4 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snusposer eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyns slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man ha selskap må dette varsles via lapp på døra i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1 De som har dyr må vise ansvar. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

5.2 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes umiddelbart.

5.3 Dyreholder har også ekstra ansvar for å unngå unødig tilgrising i fellesarealer.

6. SØPPEL

6.1 Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i felles søppelcontainere. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelcontainerne. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute. Papiravfall skal i papircontainer.

6.2 Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og annet farlig avfall, skal av den enkelte beboer og leietaker enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

6.3 Gjensatt søppel eller store gjenstander medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere/ leietagere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, skadedyr, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Forhold som kan føre til forringelse av eiendommen meldes styret omgående.

7.2 Ved innbrudd, hærverk eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret.

8. BRUK AV PARKERINGSPLASSER

8.1 Sameiet har 14 parkeringsplasser og det er ingen faste plasser. EL-biler skal benytte anviste EL-billadestasjoner og dele på ladestasjonene dersom det blir flere EL-biler enn ladestasjoner. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander på parkeringsplassen.

9 ENDRINGER

9.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Atle Klungrehaug Arkitekter
Jonsokveien22
1182 OSLO

Dato: 23 SEPT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407911-18 Saksbeh: Gro Jensen Vig
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLLEVEIEN 1	Eiendom:	149/14/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Olleveien 1	Adresse:	Olleveien 1, 1182 OSLO
Søker:	Arkitekt Atle Klungrehaug	Adresse:	Jonsokveien 22, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - OLLEVEIEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Gro Jensen Vig
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Olleveien 1, Olleveien 1, 1182 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

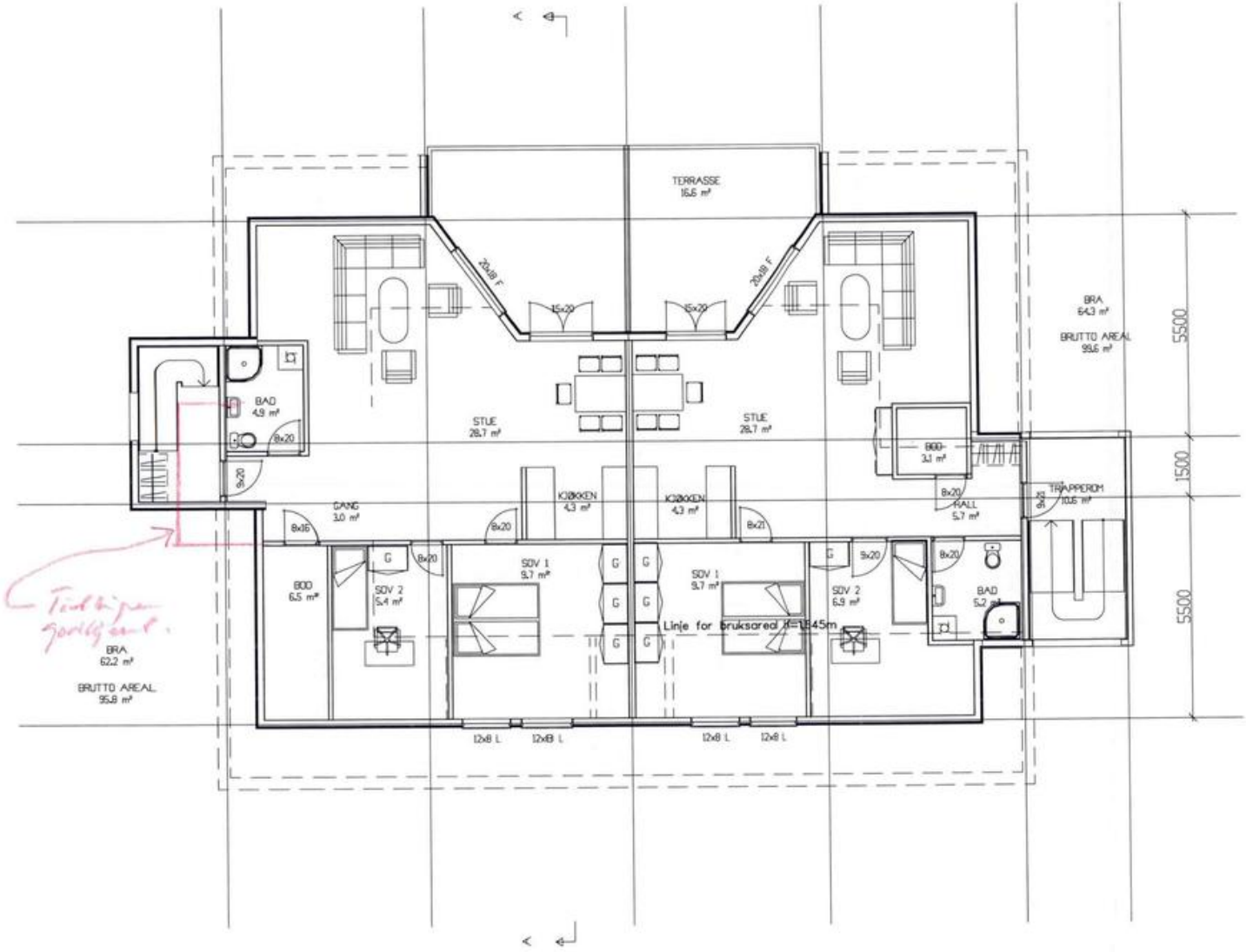
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

E5



MOTTATT
16 MAI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tiltakshaver: Sameiet Olleveien 1		Plan loft	REVIDERT
Adresse: Olleveien 1	Dato: 07.05.2004	Olleveien 1	
Postadr: Oslo	Prosjekt: 0016	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	F 15.11.06
Gnr: 181 Bnr: 67 Mål: 1:100	Tegnnr: 504	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	E 22.03.06
		tlf 22 68 02 05, fax 22 68 02 58	D 22.04.04
		mob 906 73 478, epost: aklark@online.no	B 19.01.04



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

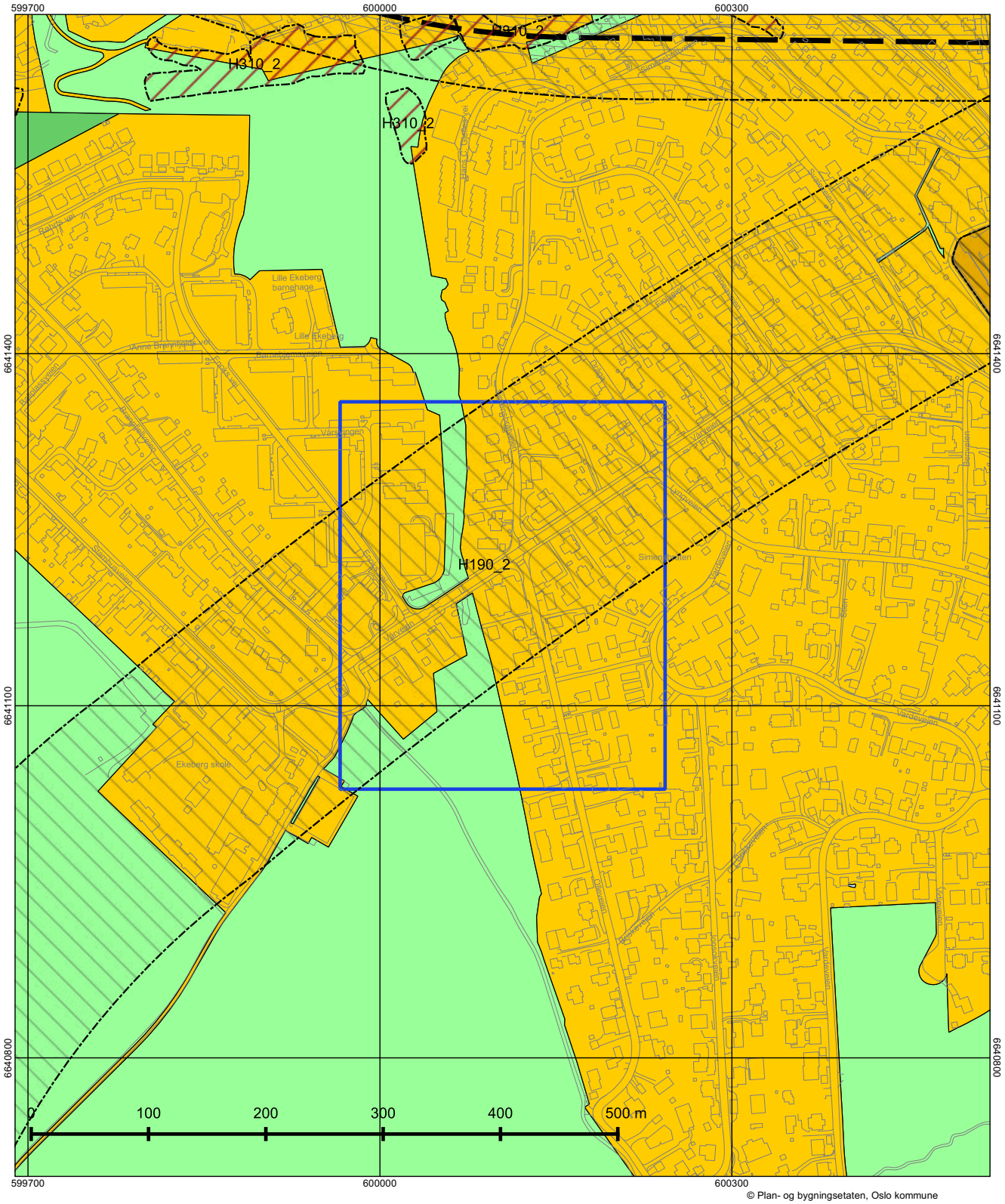
PlottID/Best.nr: 153267/ 86526955
Deres ref.:
Adresse: Olleveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/14

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: 17.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153267/86526955
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4004

Reguleringsplan for Olleveien 1 gnr.149 bnr.14 som reguleres til byggeområde for bolig, verksted og kontor.

Vedtaksdato: 24.09.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200105099
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200105099

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

Reguleringsbestemmelser for: Olleveien 1Gnr 149 bnr 14

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket tegning nr. ØIP 2002-49 og datert 04.11.02, og revidert 07.04.03.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde – boliger, verksted og kontor.
Det tillates kontor og verksted lokalisert i 1 etasje med inntil 100 m^2 T-BRA.

§ 3. Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 41 %BYA, hvor parkeringsplasser medregnes i %BYA med 15m2 pr. p-plass. Bebyggelse skal ikke overstige T-BRA=1230m^2.

§ 4. Plassering og byggehøyder
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kart.
Maks. tillatt mønehøyde er 10,5 meter. Maks. tillatt gesimshøyde er 8 meter. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 °.

§ 5. Utforming
Bebyggelsen skal ha valmtak. Det tillates ikke ark/takoppløft.
Mot Olleveien og nabo i sør skal parkering skjermes med beplantning. Grønnsonen skal være minimum 0,5 m bred. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

§ 6. Parkering
Parkering skal være i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo Kommune. Min. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

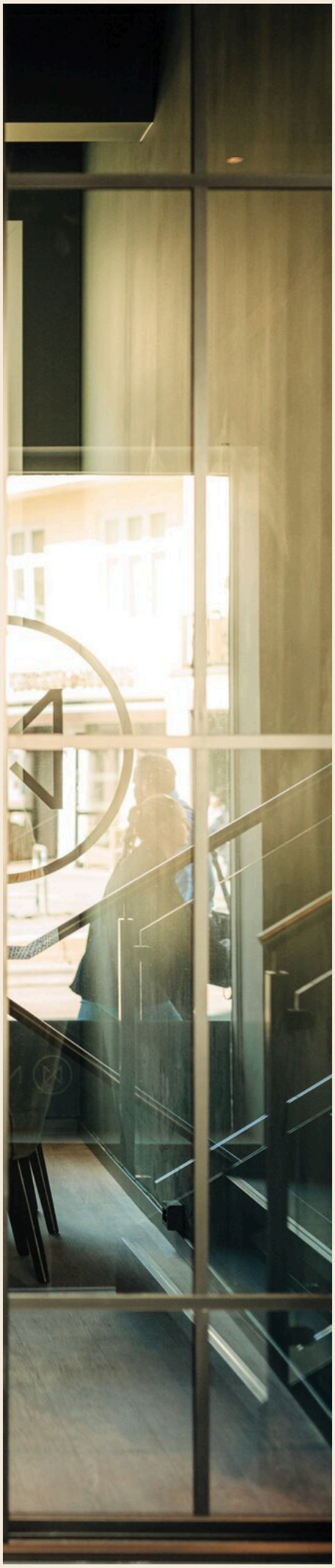
§ 7. Utomhusarealer
Hver boenhet skal ha min. 40m^2 uteoppholdsareal. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan.
Arealer med stigningsvinkel brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0017/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olleveien 1B 1182 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 14, snr 15 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.

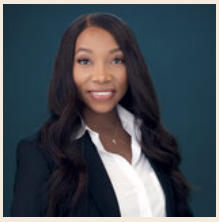
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690